

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **261/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**  
**ed annessi, POSTO AUTO**  
**scoperto**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Tipicamente è una zona rurale. La frazione Lison è nota per la viticoltura facente parte della DOC "Lison-Pramaggiore.

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], coniugi. [REDACTED]

[REDACTED], foglio 37, particella 498, subalterno 5, indirizzo Via Bosco Lison 11, piano Primo, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie tot. 88, escluse aree scoperte 78mq., rendita € 206,58

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 37, particella 498, subalterno 7, indirizzo Via Bosco Lison 11, piano PT, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 21,95

### 2. Possesso

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

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

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

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

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

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

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

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

Comproprietari:

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

Comproprietari:

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

**Corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B POSTO AUTO scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Bosco di Lison n. 11 - PORTOGRUARO (VE) - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto

Prezzo da libero: € 70.074,00

Prezzo da occupato: € 0,00

## Premessa

Ricevuto l'incarico di perizia, dopo aver controllato la documentazione allegata alla nomina, ho provveduto ad acquisire la documentazione di rito presso l'Agenzia delle Entrate, il Comune di Portogruaro, il notaio rogante l'atto di provenienza.

Il 6 giugno, unitamente al Sostituto del Custode giudiziario ed al geometra di mia fiducia per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è stato effettuato il "Primo Accesso" per effettuare le dovute rilevazioni.

 si è dimostrato gentile, disponibile e collaborativo.

Beni in Portogruaro (VE)  
Località/Frazione PORTOGRUARO (VE)  
Via Bosco di Lison n. 11

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO ed annessi, POSTO AUTO scoperto**

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

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

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

Identificativo corpo: A APPARTAMENTO ed annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11

Note: Con cantina con accesso dal sottoscala. Spetta corte di proprietà di circa 105 mq., posta sul retro del complesso e confinante a nord con particella 240, ad est con particella 389, a sud con sub. 2 e 3, ad ovest con scoperto comune sub. 10 e con unità sub. 4 (vedasi planimetria).

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: [redacted] na da poco [redacted] conseguito la cittadinanza italiana. La signora [redacted] è deceduta, come [redacted], in data [redacted]. Lascia il marito, [redacted] ed [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted]. Da un controllo effettuato in data 04/09/2018, non risultano registrazioni a nome della [redacted] conseguentemente si ritiene che detta signora non si sia avvalsa delle facoltà, circa la sua successione, previste dalla legge n. 218/1995, nè che abbia lasciato delle disposizioni testamentarie. Parimenti non risulta ancora essere stata depositata la dichiarazione di successione. Data la sua precaria situazione attuale, è probabile che il [redacted] non sia nella condizione di sostenerne il relativo costo. Oltre al marito, [redacted] spetta quota di eredità al figlio, [redacted] minorenni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] coniugi. Sposati in [redacted] foglio 37, particella 498, subalterno 5, indirizzo Via Bosco Lison 11, piano Primo, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie tot. 88, escluse aree scoperte 78mq., rendita € 206,58

Derivante da: Contratto di compravendita di data 14/11/2005 a rogito del notaio dott. Antonio Michielan di Portogruaro, rep. 23112 e racc. 8769.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste un regolamento condominiale nè una ripartizione in millesimi.

Confini: APPARTAMENTO: a nord, est e sud distacco su scoperto della unità sub. 2 posta al PT; ad ovest con scale ed unità di cui sub. 4. MAGAZZINO/CANTINA: a nord ed ovest con muro perimetrale, ad est unità sub.4 e scale, a sud con scoperto comune (sub. 1) da cui si accede.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B POSTO AUTO scoperto.**

**sito in frazione: PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11**

Note: Posto auto scoperto, di proprietà, in area cortilizia, pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: [redacted] ha da poco [redacted] conseguito la cittadinanza italiana. La signora [redacted] è deceduta, come [redacted] in data [redacted]. Lascia il marito, [redacted] ed il figlio, [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]. Da un controllo effettuato in data 04/09/2018, non risultano registrazioni a nome della signora [redacted] conseguentemente si ritiene che detta signora non si sia avvalsa delle facoltà, circa la sua successione, previste dalla legge n. 218/1995, nè che abbia lasciato delle disposizioni testamentarie. Parimenti non risulta ancora essere stata depositata la dichiarazione di successione. Data la sua precaria situazione attuale, è probabile che il [redacted] non sia nella condizione di sostenerne il relativo costo. Oltre al marito, [redacted] spetta quota di eredità al figlio, [redacted] minorenni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 37, particella 498, subalterno 7, indirizzo Via Bosco Lison 11, piano PT, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 21,95

Derivante da: Contratto di compravendita di data 14/11/2005 a rogito del notaio [redacted] [redacted] rep. 23112 e racc. 8769.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: CONFINI: a nord con scoperto di pertinenza sub. 2, ad est ed ovest con scoperto comune (sub.1), a sud con unità sub. 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La frazione di Lison conta circa 550 abitanti. La zona è a vocazione vitivinicola, piuttosto nota poichè concorre col proprio nome alla DOC "Lison-Pramaggiore".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona non ancora servita dalla connessione internet con fibra..

**Servizi offerti dalla zona:** La tranquillità di vivere in una piccola frazione

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Bibione, la Brussa, Caorle.

**Attrazioni paesaggistiche:** La zona balneare di Bibione, Brussa con il suo parco naturalistico, Caorle.

**Attrazioni storiche:** Il centro storico di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di collegamento verso Portogruaro e verso La fermata è a poche centinaia di metri., Stazione ferroviaria a Portogruaro 10 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A APPARTAMENTO ed annessi**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE), Via Bosco di Lison n. 11**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: A seguito del decesso della signora [REDACTED] in data [REDACTED] oltre al marito, spetta quota di eredità al figlio minore [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Non è compito del perito estimatore valutare se sussistano o meno le condizioni per un ricorso al Tribunale dei minorenni circa la tutela del figlio minore, comproprietario per successione alla madre, circa l'immediata esecutività o meno in una eventuale vendita giudiziaria. In assenza di un dato certo si è considerato l'immobile nello stato libero in forza di un futuro decreto di trasferimento. Verificata l'inesistenza di contratti di affitto registrati.

**Identificativo corpo: B POSTO AUTO scoperto**

**sito in Portogruaro (VE), Via Bosco di Lison n. 11**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: A seguito del decesso della signora [REDACTED] in data [REDACTED] oltre al marito, spetta quota di eredità al figlio minore [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Non è compito del perito estimatore valutare se sussistano o meno le condizioni per un ricorso al Tribunale dei minorenni circa la tutela del figlio minore, comproprietario per successione alla madre, circa l'immediata esecutività o meno di una eventuale vendita giudiziaria. In assenza di un dato certo si è considerato l'immobile nello stato libero in forza di un futuro decreto di trasferimento. Verificata l'inesistenza di contratti di affitto registrati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data 14/11/2005 ai nn. 23113/8770; Registrato a Portogruaro (VE) in data 18/11/2005 ai nn. 2105/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2005 ai nn. 47829/12264; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data 20/08/2008 ai nn. 25863/10683; Registrato a Portogruaro (VE) in data 28/08/2008 ai nn. 1988/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/08/2008 ai nn. 31366/6939; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/10/2017 ai nn. 34967/23315.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A APPARTAMENTO ed annessi**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data 14/11/2005 ai nn. 23113/8770; Registrato a Portogruaro (VE) in data 18/11/2005 ai nn. 2105/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2005 ai nn. 47829/12264; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

Perleka Valentina; Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data 20/08/2008 ai nn. 25863/10683; Registrato a Portogruaro (VE) in data 28/08/2008 ai nn. 1988/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/08/2008 ai nn. 31366/6939; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/10/2017 ai nn. 34967/23315.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B POSTO AUTO scoperto

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A APPARTAMENTO ed annessi  
sito in Portogruaro (VE), Via Bosco di Lison n. 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Tutti i servizi sono autonomi.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non c'è alcun regolamento condominiale né una ripartizione in millesimi. Le quattro unità abitative sono autonome, ancorchè ci siano delle parti comuni che vengono gestite in accordo fra le parti. L'energia elettrica per la luce notturna e per l'impianto citofonico, in accordo fra le parti, viene agganciata a rotazione al contatore elettrico di uno dei condomini, anno per anno. Manutenzioni straordinarie al complesso non sono ancora state eseguite e non sono impellenti visto che il condominio ha solo 13 anni di vetustà.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata predisposta una ripartizione millesimale per carenza di una tale esigenza.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica "F".

**Note Indice di prestazione energetica:** Il [REDACTED] non ha trovato il libretto della caldaia né il "Libretto di manutenzione" della caldaia stessa. Questi dati sono indispensabili per poter produrre l'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica. Ho quindi dovuto dare incarico ad una ditta qualificata allo scopo, nella fattispecie i tecnici della [REDACTED], società distributrice del metano nel Comune di Portogruaro, facendomi ovviamente carico del relativo costo. L'A.P.E. è stato quindi prodotto da un tecnico di mia fiducia, il [REDACTED]. Come riportato dal Tecnico a pagina "2" dell'APE, fra le raccomandazioni, si evidenzia che con la sola sostituzione della caldaia con una a condensazione (l'attuale, che ha 13 anni, ha una bassa efficienza energetica) e con l'isolamento termico del solaio verso la soffitta (accessibile allo scopo), la classe energetica si configurerebbe in "D". Si ritiene che il relativo costo possa aggirarsi fra i 3.000 ed i 5.000 euro, a seconda delle soluzioni adottate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

**Identificativo corpo:** B POSTO AUTO scoperto

sito in Portogruaro (VE), Via Bosco di Lison n. 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Zero.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Millesimi di proprietà:** Non sussiste alcuna suddivisione condominiale in millesimi.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non prevista.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.  
Avvertenze ulteriori: No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/01/1997 al 13/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Maria Sgorlon, in data 27/11/1997, ai nn. 9638; registrato a Portogruaro (VE), in data 30/01/1997, ai nn. 55/1/V; trascritto a VENEZIA, in data 04/02/1997, ai nn. 3053/2247.

Note: Atto di quietanza in data 10 aprile 1997 a rogito notaio [REDACTED] rep. 1997/9911.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] La signora [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] lascia il marito [REDACTED] ed il figlio, [REDACTED] nato a [REDACTED] 08/04/2010, codice fiscale [REDACTED] dal 14/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Antonio Michielan, in data 14/11/2005, ai nn. 23112/8769; registrato a Portogruaro (VE), in data 18/11/2005, ai nn. 2107/1T; trascritto a VENEZIA, in data 19/11/2005, ai nn. 47828/27553.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A APPARTAMENTO ed annessi

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/01/1997 al 13/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Maria Sgorlon, in data 27/11/1997, ai nn. 9638; registrato a Portogruaro (VE), in data 30/01/1997, ai nn. 55/1/V; trascritto a VENEZIA, in data 04/02/1997, ai nn. 3053/2247.

Note: Atto di quietanza in data 10 aprile 1997 a [REDACTED] rep. 1997/9911.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] La signora [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] lascia il marito, [REDACTED] ed il figlio, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] dal 14/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Antonio Michielan, in data 14/11/2005, ai nn. 23112/8769; registrato a Portogruaro (VE), in data 18/11/2005, ai nn. 2107/1T; trascritto a VENEZIA, in data 19/11/2005, ai nn. 47828/27553.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B POSTO AUTO scoperto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11**

Numero pratica: [REDACTED] e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un condominio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/2002 al n. di prot. 0042664

Abitabilità/agibilità in data 11/08/2005 al n. di prot. 0041619

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A APPARTAMENTO ed annessi

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11**

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003  
Note tipo pratica: E legge Regione Veneto n. 21/2004  
Per lavori: Varianti propedeutiche e distributive sull'intero fabbricato, ricavo di due vani accessori accatastati come sub. 4 e sub. 5; locali nel sottoscala accessibili dal piano terra.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/12/2004 al n. di prot. [REDACTED]  
Rilascio in data 27/12/2006 al n. di prot. [REDACTED]  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A APPARTAMENTO ed annessi

sito in frazione: **PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11**  
Numero pratica: [REDACTED] successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di un condominio  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 12/09/2002 al n. di prot. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 11/08/2005 al n. di prot. 0041619  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B POSTO AUTO scoperto

sito in frazione: **PORTOGRUARO (VE), Via Bosco di Lison n. 11**  
Numero pratica: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003  
Per lavori: Variante prospettiche e distributive sull'intero fabbricato, ricavo di due vani accessori accatastati con le particelle sub. 4 e sub. 5; locali del sottoscala accessibili da piano terreno.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/12/2004 al n. di prot. [REDACTED]  
Rilascio in data 27/12/2006 al n. di prot. [REDACTED]  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B POSTO AUTO scoperto

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile non ha in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A APPARTAMENTO ed annessi

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile non ha in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B POSTO AUTO scoperto

#### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Piano di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Portogruaro in data 10/04/1997, notaio d.ssa Maria Sgorlon rep. n. 9911, registrato a Portogruaro il 16/04/1997 al n. 284 e trascritto a Venezia i
Obblighi derivanti:	Urbanizzazione della lottizzazione (eseguita) e successiva cessione al Comune di Portogruaro di alcune aree. Cessione perfezionata con atto del 11/06/2003 a rogito del notaio dott. Antonio Michielan, rep. 19302, registrato a Portogruaro il 30/06/2003 al n. 562, trascritto a Venezia il 30/06/2003 ai numeri 36360/16982.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / 1 mq, considerando anche, strade, parcheggi, verde pubblico nella ex lottizzazione.
Rapporto di copertura:	nessun limite, osservando la zona di rispetto dai confini
Altezza massima ammessa:	9,5 metri
Volume massimo ammesso:	1 mc / 1 mq, considerando l'area complessiva della
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A APPARTAMENTO ed annessi**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Piano di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Portogruaro in data 10/04/1997, notaio d.ssa Maria Sgorlon rep. n. 9911, registrato a Portogruaro il 16/04/1997 al n. 284 e trascritto a Venezia i
Obblighi derivanti:	Urbanizzazione della lottizzazione (eseguita) e

	successiva cessione al Comune di Portogruaro di alcune aree. Cessione perfezionata con atto del 11/06/2003 a rogito del notaio dott. Antonio Michielan, rep. 19302, registrato a Portogruaro il 30/06/2003 al n. 562, trascritto a Venezia il 30/06/2003 ai numeri 36360/16982.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B POSTO AUTO scoperto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A APPARTAMENTO ed annessi**

Appartamento sito al 1° piano di un piccolo complesso di totali 4 appartamenti, con due piani fuori terra (PT e 1° piano) distribuiti due per piano. La scala di accesso al primo piano è condominiale (sub. 1), ma sostanzialmente ad uso esclusivo dell'appartamento di cui trattasi (sub.5) e dell'altro sito sullo stesso piano (sub. 4). L'appartamento si compone di un ingresso sulla parte giorno (unico ambiente con cucina, soggiorno e terrazzo) un corridoio dal quale si accede ad una cameretta, ad un bagno ed alla camera matrimoniale provvista di un terrazzo. Nel terrazzo della camera è stata ricavata una nicchia nel muro per ospitare la caldaia. Nel sottoscala, parzialmente in seminterrato, è ubicato il magazzino/cantina. Tale ambiente è al grezzo. La superficie lorda dell'appartamento è di 78 mq, mentre quella dei due terrazzi totalizza 10 mq.

E' stato considerato come "Corpo" a parte, in area cortilizia, il posto auto scoperto di proprietà (sub. 7) di 17 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: =

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,71

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il condominio si presenta in discrete/buone condizioni. Non evidenti eventuali manutenzioni straordinarie successive.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Quanto all'ingresso pedonale ed all'area condominiale in zona posti auto. La parte restante è a giardino.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: In zona giorno e bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Nelle due camere.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Portone di ingresso del tipo blindato, rivestito in legno.

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conform- ità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 78 mq,, a cui vanno ad aggiungersi i due terrazzi di superficie lorda di 10 mq. Alla superficie lorda dell'appartamento non è stato applicato alcun coefficiente di rettifica al fine di addivenire alla superficie commerciale, mentre alla superficie lorda dei terrazzi è stato applicato un coefficiente di rettifica pari al 33%. Al magazzino/cantina, posto nel sottoscala, allo stato di grezzo e con pavimento in cemento, si è ritenuto di dare un coefficiente di rettifica pari al 25%. Alla corte esclusiva, di circa 105 mq. si è ritenuto di applicare un coefficiente di rettifica pari al 4% per l'intero, data la quasi coincidenza con la superficie del resto della proprietà. Tale coefficiente tiene conto che l'area non ha un accesso diretto dalla abitazione e che è posta sul retro del complesso residenziale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	78,00	€ 900,00
Due terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 900,00
Magazzino/cantina	sup lorda di pavimento	0,25	3,00	€ 900,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	0,04	4,20	€ 900,00

88,20

**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: Semestre 2 - 2017

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

---

 Descrizione: di cui al punto **B POSTO AUTO scoperto**

Posto auto scoperto, di 17 mq., sito in area cortilizia pavimentata con blocchetti in cemento autobloccanti. Il condominio è composto da 4 unità abitative ed in area cortilizia sono stati ricavati 4 posti auto, catastalmente censiti e di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **17,00**  
 il terreno risulta di forma quasi rettangolare  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: =

Stato di manutenzione generale: buono  
 Condizioni generali dell'immobile: Buone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Essendo il posto auto in area cortilizia scoperta, pavimentata con blocchetti in cemento, si è ritenuto di applicare un coefficiente di rettifica pari al 20%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,20	3,40	€ 900,00

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

L'immobile nel suo complesso si compone dell'appartamento, del magazzino/cantina e della corte esclusiva, e sono inclusi nella stessa scheda catastale al F. 37, particella 498, sub. 5 del comune di Portogruaro.

Il posto auto scoperto, di piena proprietà, sito in area cortilizia ha ovviamente un inserimento catastale autonomo ed è contraddistinto dal sub. 7.

Detto posto auto potrebbe avere una commerciabilità autonoma, più probabilmente nell'interesse di qualche altro condomino.

Tenendo conto di ciò si è ritenuto di considerare detto posto auto come un "corpo" autonomo, anziché un accessorio, in sede di stesura della perizia.

Sussiste, tra l'altro, la possibilità di parcheggio nella stessa Via Bosco di Lison, in strada, esternamente alla proprietà condominiale.

#### Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA (VE);

Uffici del registro di VENEZIA (VE);

Ufficio tecnico di Portogruaro (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riporta i valori per le caratteristiche più frequenti in zona.

Per quanto riguarda le abitazioni civili lo stato conservativo medio risulta "Ottimo" ed i valori di mercato da un minimo di 1.100 euro ad un massimo di 1.300 euro.

Le informazioni assunte in loco confermano sostanzialmente tali valutazioni in base alle caratteristiche "Ottime" dell'immobile.

Si ritiene però che, a distanza di 13 anni dalla sua ultimazione ed in apparente assenza di manutenzioni straordinarie, lo stato conservativo possa considerarsi fra il discreto ed il buono.

Alcune considerazioni:

1) Per migliorare l'efficienza energetica e quindi la classificazione da Classe "F" a Classe "D", sarebbe necessaria la sostituzione della caldaia con una a condensazione e per limitare la dispersione termica dal soffitto sarebbe necessario apportare un adeguato isolamento (costo 3.000-5.000 euro);

2) L'appartamento ha un unico servizio igienico e la delimitazione degli spazi non è ottimale (ad esempio la camera matrimoniale è eccessivamente grande a pregiudizio del reparto giorno o di un secondo servizio igienico).

3) L'appetibilità commerciale chiaramente ne risente rispetto agli standard più attuali di mercato. Tenendo conto di tutto ciò, si ritiene che il più congruo prezzo unitario possa identificarsi in 900 euro/mq..

## 8.2 Valutazione corpi:

### A APPARTAMENTO ed annessi. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.380,00.

Trattandosi di un immobile abitativo, settore per il quale sussistono adeguati dati commerciali, si è applicato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,00	€ 900,00	€ 70.200,00
Due terrazzi	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Magazzino/cantina	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Corte esclusiva	4,20	€ 900,00	€ 3.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.380,00
Valore corpo			€ 79.380,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.380,00

### B POSTO AUTO scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.060,00.

Essendo un accessorio di una unità abitativa, per il quale sussistono sufficienti dati commerciali, si è applicato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	3,40	€ 900,00	€ 3.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.060,00
Valore corpo	€ 3.060,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.060,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A APPARTAMENTO ed annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	88,20	€ 79.380,00	€ 79.380,00
B POSTO AUTO scoperto		3,40	€ 3.060,00	€ 3.060,00

**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% )	€ 12.366,00
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:	€ 70.074,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.074,00

**Note finali dell'esperto:**

L'appartamento si presenta in buone condizioni.

Come relazionato dal tecnico incaricato nella seconda pagina dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione energetica, che colloca l'appartamento in classe energetica "F", con la sola sostituzione della caldaia con altra a condensazione e con l'isolamento del sottotetto, per un costo abbastanza modesto (3.000-5.000), la classe energetica diventerebbe la "D". Infatti l'immobile è dotato di un cappotto esterno e di finestre in legno con doppi vetri. Manca l'impianto di climatizzazione.

Il 28/09/2017 è venuta a mancare la signora [redacted] cittadina albanese residente in Italia (il marito, [redacted] ha recentemente acquisito la cittadinanza italiana).

Da una verifica fatta, il 04/09/2018, non risultano registrazioni a nome della signora [redacted] e quindi si deduce che la stessa signora non si sia avvalsa delle facoltà, circa la successione, previste dalla legge 218/1995 e conseguentemente la successione stessa verrà regolata secondo la legge italiana. Analogamente non risulta alcuna disposizione testamentaria.

Non è ancora stata presentata la dichiarazione di successione e, data la precaria situazione, è probabile che il [redacted] non sia nella condizione di sostenerne il costo.

**Allegati**

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visura storica per immobile sub. 5 - Appartamento
- 5) Visura storica per immobile sub 7 - posto auto scoperto
- 6) Visura storica per immobile particella 498
- 7) Atto di provenienza
- 8) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 9) Libretto caldaia
- 10) Certificato di morte della [redacted]
- 11) Certificato di stato di famiglia al decesso
- 12) Certificato di stato di famiglia aggiornato
- 13) Certificato di matrimonio in Albania
- 14) Foto

Data generazione:  
06-09-2018 10:09:16

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**

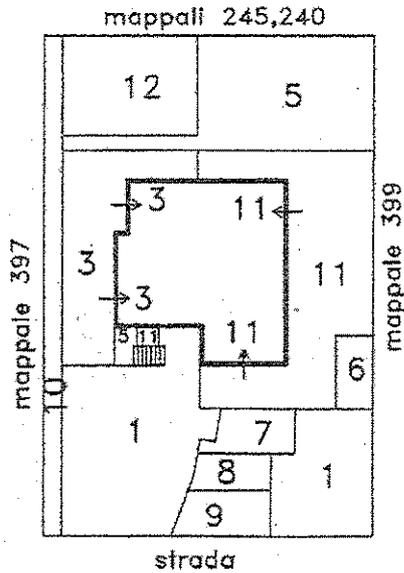


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Migotto Luigino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1114

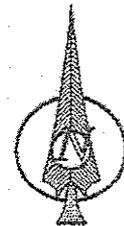
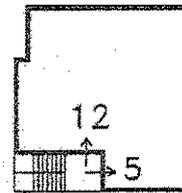
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0037979 del 06/03/2006
Sezione: Foglio: 37 Particella: 498	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

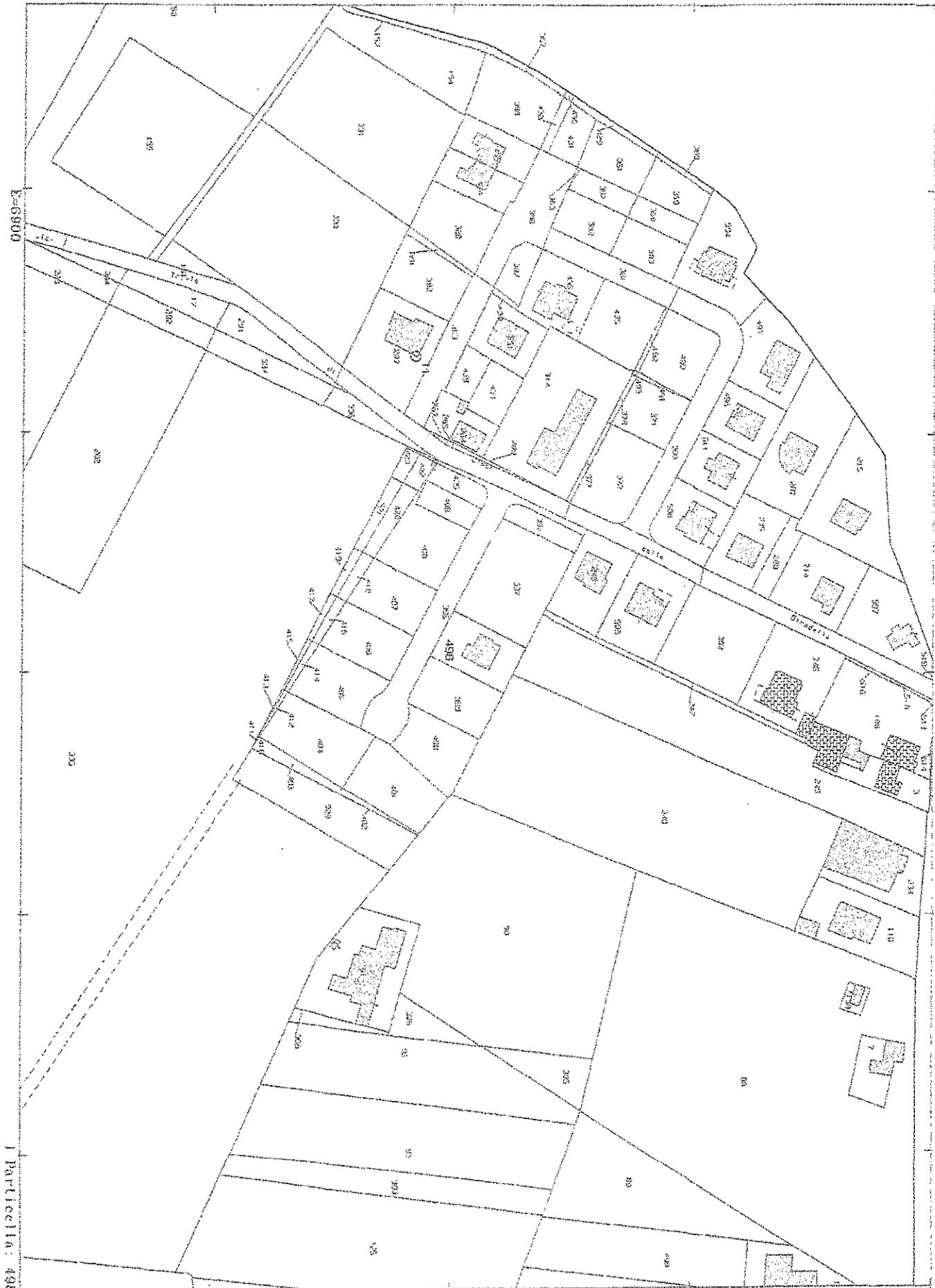
piano terra con  
corte annessa



piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 37 Particella: 498 - Elaborato planimetrico A



196800

Particella: 498

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0130089 del 25/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Bosco Lison

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 498

Subalterno: 5

Compilata da:  
Migotto Luigino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

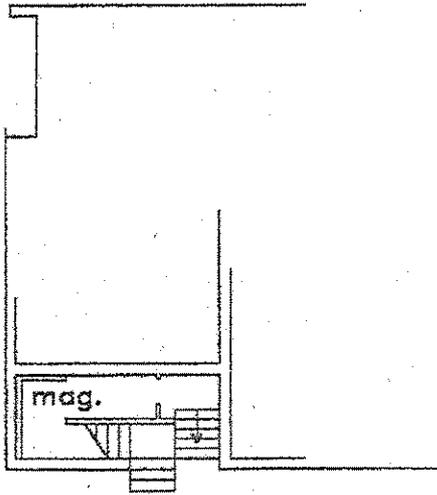
N. 1114

Scheda n. 1

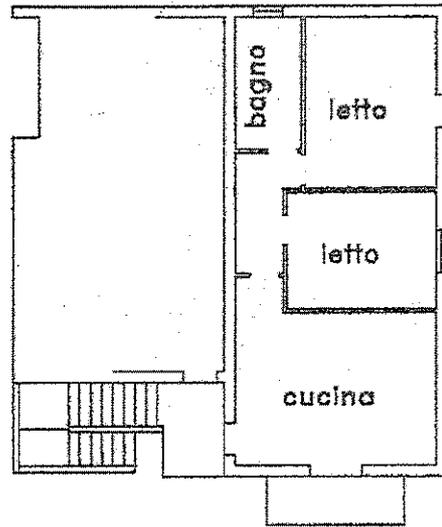
Scala 1:200

carte escl.

piano primo  
H= 2,70



piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 37 Particella: 498 - Subalterno 5 >  
VIA BOSCO DI LISON piano: T-1;



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0130089 del 25/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Bosco Lison

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 37  
Particella: 498  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Migotto Luigino

Iscritto all'albo:  
Geometri

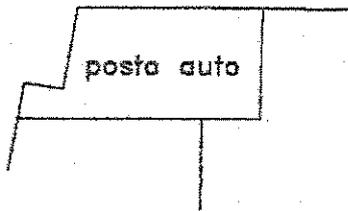
Prov. Venezia

N. 1114

Scheda n. 1

Scala 1:200

piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2018 - Comune di PORTOGRUARO(G914) - < Foglio: 37 Particella: 498 - Subalterno 7 >  
VIA BOSCO DI LISON piano: T;

---

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

promossa da: Ing Bank N. V.

contro: 

N° Gen. Rep. **276/2017**

data udienza ex art. 569 c. p. c.: 17-04-2019 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti Concordia Sagittaria**

- 001 - fabbricato per attività artigianale
- 002 - fabbricato per attività artigianale
- 003 - fabbricato per attività artigianale
- 004 - fabbricato per attività artigianale
- 005 - fabbricato per attività artigianale
- 006 - fabbricato per attività artigianale
- 007 - fabbricato per attività artigianale
- 008 - fabbricato per attività artigianale

**Lotti Fossalta di Portogruaro**

- 001 - aree Urbane e strade
- 002 - terreno

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing. nicita@alice. it  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec. eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 5, particella 930, subalterno 5, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1382,00

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 5, particella 930, subalterno 6, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1622,00

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 5, particella 930, subalterno 7, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1848,00

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] l. [REDACTED] foglio 5, particella 930, subalterno 8, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1846,00

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 5, particella 930, subalterno 9, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1746,00

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 5, particella 930, subalterno 10, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1754,00

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 11, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 3678,00

**Lotto:** 008 – Area Urbana

**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523

**Categoria:** artigianale

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 5, particella 523, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 02 are 40 ca, reddito dominicale: € 2.09, reddito agrario: € 1.18

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 585, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 00 are 40 ca, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.23

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 610, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 00 are 65 ca, reddito dominicale: € 0.69, reddito agrario: € 0.37

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 618, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 52 are 43 ca, reddito dominicale: € 54.95, reddito agrario: € 29.79

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Categoria:** Ente urbano [EU]

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 15, particella 624, subalterno 24, indirizzo via T. Edison, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria area Urbana, consistenza 1808 mq

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Categoria:** Ente urbano [EU]

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 15, particella 631, subalterno 1, indirizzo via T. Edison, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria area Urbana, consistenza 2828 mq

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**Categoria:** vincolato a standard

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 633, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 10 are 55 ca, reddito dominicale: € 11.06, reddito agrario: € 5.99

**Lotto:** 002 - terreno

**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 14, particella 167, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 12 are 00 ca, reddito dominicale: € 15.34, reddito agrario: € 6.20

## 2. Possesso

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

**Possesso:** Occupato da [redacted] c. f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2018 per l'importo di euro 500,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: Registrato a Portogruaro il 06/04/2018 ai nn.1447 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 20/03/2024 Data di rilascio: 20/03/2024. Note: importo: 6.000,00 euro + iva annuo.

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

**Possesso:** [redacted] P. I. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2017 per l'importo di euro 650,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo: 7.800,00 euro + iva annuo. Registrato a Portogruaro il 19/06/2017 ai nn.2624 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/06/2023 Data di rilascio: 14/06/2023

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

**Possesso:** Occupato [redacted] c. f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/06/2017 per l'importo di euro 800,00+ iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo 9.600,00 euro + iva (annuo). Registrato a Portogruaro il 19/06/2017 ai nn.2623 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 07/06/2023 Data di rilascio: 07/06/2023

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

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

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

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

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

**Possesso:** Occupato [redacted] c. f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2018 per l'importo di euro 650,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 7800 euro + iva. Registrato a Portogruaro il 31/08/2018 ai nn.1447 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2024 Data di rilascio: 31/08/2024

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

**Possesso:** Occupato [redacted] p. a c. f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2013 per l'importo di euro 1.380,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 16.560 euro + iva. Registrato a Bologna il 29/07/2013 ai nn.12350 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 02/07/2025 Data di rilascio: 02/07/2025

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523

**Possesso:** Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/05/2012 per l'importo di euro 800,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 9600,00 euro + iva, contratto rinnovato. Registrato a Portogruaro il 15/05/2012 ai nn.1793 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 07/05/2018 Data di rilascio: 07/05/2024

Note: Il contratto non contiene l'indicazione della particella oggetto del pignoramento ma solo della particella al foglio 5 n. 508 sub. 5.

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

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

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

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

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

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

**Lotto:** 002 - terreno

**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167

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

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

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

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

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

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

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

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

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

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

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

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

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

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

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

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

**Lotto:** 008 – Area Urbana

**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523

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

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

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

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

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

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

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

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

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

**Lotto:** 002 - terreno

**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - terreno

**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Sacilato - Fossalta DI Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - terreno

**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - terreno  
**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale  
**Corpo:** Terreno foglio 5 part. 523  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - terreno  
**Corpo:** terreno al foglio 14 particelle 167  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Levada - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:** € 134.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 140.000,00

**Lotto:** 003 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 185.000,00

**Lotto:** 004 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:** € 180.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:** € 180.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 006 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:** € 180.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 007 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 4.280.000,00

**Lotto:** 008 - fabbricato per attività artigianale

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 4.300,00

**Bene:** - Sacilato - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Aree Urbane e terreni

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - terreno

**Prezzo da libero:** € 500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

### **Premessa**

Con provvedimento del 03 ottobre 2018 la S. V. Ill. ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Giudice del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 276/2017 del R. G. Es.

**Beni in Concordia Sagittaria (VE)**  
**Località/Frazione Levada**

**Lotto: 001 - fabbricato per attività artigianale**

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: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)  
CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 81

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 5, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1,  
comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1382,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.5 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.6, sub.7, sub.8. sub.9. sub.10 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 7; ad ovest con via dell'artigianato; a sud con sub 6; a nord con particella 915. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2018 per l'importo di euro 500,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note:

Registrato a Portogruaro il 06/04/2018 ai nn.1447 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 20/03/2024

Data di rilascio: 20/03/2024

Note: l'immobile si presenta arredato.

Giusto prezzo: 2 euro/ mq considerando la superficie lorda di 322,00 mq si ha un canone mensile di  $2 \times 322,00 = 644$  euro, essendo  $644 : 2/3 = 429,33$  euro segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno 1/3 al giusto prezzo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] con sede in [redacted] C. F. [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza della Loggia n.5.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori

danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [redacted] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la società [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579  
Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921  
Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307  
Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT approvato con Conferenza di servizi decisoria del 12/05-2014, la cui delibera di presa
----------------------------------	--

	datto e ratifica da parte della giunta Provinciale n. 57 del 04/06/2014
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettaris di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattui-	NO

zioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5**

l'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da via dell'Artigianato n. 81. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 5) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto-area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 1 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata ovest un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 1 foto da n°. 5).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 290 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 4,7 mq, da un bagno avente la superficie netta paria a 1,9 mq, una doccia avente la superficie netta paria a 1,6 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 180 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 24 mq, il soppalco ha una superficie netta pari a circa 68 mq, lo spogliatoio avente sup. 9.6 mq (cfr. allegato 5 lotto 1 foto da n°. 9 al n°. 25).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione ovest.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
  - struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
  - solai del tipo a piastra per le zone uffici;
  - tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
  - uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.
- Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 85 mq.  
Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **390,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 81; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3,1 m uffici al piano terra, 6,70 m attività artigianale al piano terra, 3,3 m solaio al piano primo).

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

- Finiture interne ed impianti:

L'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura (l'immobile è da ritinteggiare); la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio-ingresso e soppalco. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 5 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento o a soffitto, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su ogni ventilconvettore. La caldaia utilizzata è del tipo C (Marca Sime, Modello Format), stagna, alimentata a metano, con temperatura prevista di mandata 55 C; la caldaia è collegata a due collettori di distribuzione, uno per piano, dal quale partiranno le tubazioni di alimentazione dei ventilconvettori (durante il sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto è funzionante). Lo scrivente perito estimatore fa presente che nessuna copia del libretto d'impianto, pur se richiesto, è stato fornito allo scrivente.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, sono presenti anche alcune lampade d'emergenza. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso discreto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Termico

condizioni: **da manutentare** conformità: **dichiarazione di conformità****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	228,00	€ 490,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	77,00	€ 490,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	17,00	€ 490,00

322,00

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 450-500.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.780,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	228,00	€ 490,00	€ 111.720,00
superficie principale al piano primo	77,00	€ 490,00	€ 37.730,00
scoperto esclusivo	17,00	€ 490,00	€ 8.330,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.780,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 158.208,96
Valore corpo	€ 157.994,48
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 157.994,48
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.994,48

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 5	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	322,00	€ 157.994,48	€ 157.994,48

## 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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 23.699,17

€ 0,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 134.295,31

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 134.000,00

### 8.5 Regime fiscale della vendita

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

### Lotto: 002 - fabbricato per attività artigianale

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: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)  
CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 81 a

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 6, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1622,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.6 è stata originata, in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 31471.1/2013 del 5.8.2013, dall'unità immobiliare al medesimo mappale 930 sub.6, a sua volta originato, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.7, sub.8. sub.9. sub.10 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi

luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 7; ad ovest con via dell'artigianato; a sud con sub 3; a nord con sub 5.  
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2017 per l'importo di euro 650,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo: 7800,00 euro + iva annuo.

Registrato a Portogruaro il 19/06/2017 ai nn.2624 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/06/2023

Data di rilascio: 14/06/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: le utenze (energia elettrica e acqua) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

Giusto prezzo: 2 euro/ mq considerando la superficie lorda di 322,00 mq si ha un canone mensile di  $2 \times 327,00 = 654$  euro, essendo  $654 : \frac{2}{3} = 436,00$  euro segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno  $\frac{1}{3}$  al giusto prezzo.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 2205/; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

Numero pratica: 72/2012

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

Numero pratica: 53/2013

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e SCIA prot. 18999 del 21/09/2012

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2013 al n. di prot. 7899

Rilascio in data 29/05/2013 al n. di prot. 10784

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

Numero pratica: scia 14445

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 53 del 20.05.2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/07/2013 al n. di prot. 14445

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2013 al n. di prot. 19052

**15.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produ-

	zione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettari di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione con-

solidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6**

L'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da via dell'Artigianato n. 81 a. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 6) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 2 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata ovest un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 2 foto da n°. 6).

L'immobile, avente superficie netta pari a circa 288 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 4,9 mq, da due bagni avente la superficie netta pari a 3,64 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 180 mq, l'ufficio - ingresso ha una superficie netta pari a circa 24 mq, il piano primo ha una superficie netta pari a circa 75 mq, suddiviso in due uffici, un archivio e un corridoio (cfr. allegato 5 lotto 2 foto da n°. 9 al n°. 29).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 29-07-2013.

L'immobile ha esposizione ovest.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in c.a. in opera e travi di collegamento in c. a.;
- struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
- solai del tipo a piastra per le zone uffici;
- tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
- uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.

L'immobile si presenta collegato al sub. 3 (unità non oggetto di esecuzione immobiliare) tramite l'apertura di un vano porta delle dimensioni di 2.2 m, altezza 4.00 m.

Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 90 mq.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **399,00**

E' posto al piano: terra primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 81 a; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.70 m attività artigianale al piano terra, 3 m uffici al piano primo).

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

• Finiture interne ed impianti:

l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio-ingresso. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 5 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento o a soffitto, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su ogni ventilconvettore. Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, sono presenti anche alcune lampade d'emergenza. Nel progetto è stato garantito in tutti i punti un'illuminazione d'emergenza di 2 lux, mentre in corrispondenza dell'uscita 5 lux.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso buono.

Lo scrivente perito estimatore fa presente che nessuna copia del libretto d'impianto, pur se richiesto, è stato fornito allo scrivente.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Note: Nella valutazione dell'immobile non è stato considerato l'impianto di condizionamento in quanto di proprietà della parte conduttrice dell'immobile.

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	228,00	€ 500,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	81,00	€ 500,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	18,00	€ 500,00
<b>327,00</b>				

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

- 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450-500.

**16. Valutazione corpi:**

**Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.500,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Nella valutazione dell'immobile non è stato considerato l'impianto di condizionamento in quanto di proprietà della parte conduttrice dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	228,00	€ 500,00	€ 114.000,00
superficie principale al piano primo	81,00	€ 500,00	€ 40.500,00
scoperto esclusivo	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 163.500,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 164.179,10
Valore corpo	€ 163.839,55
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.839,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.839,55

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 6	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	327,00	€ 163.839,55	€ 163.839,55

**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%)

€ 24.575,93

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:

€ 139.263,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 140.000,00

**16. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 29-07-2013, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 003 - fabbricato per attività artigianale**

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

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)

CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 85

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
 [redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 7, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1,  
 comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1848,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.7 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.6, sub.8, sub.9, sub.10 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, in forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 8; ad ovest con sub 3, 5, 6; a sud con sub 4; a nord con particella 915. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 19. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/06/2017 per l'importo di euro 800,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo 9600,00 euro + iva (annuo).

Registrato a Portogruaro il 19/06/2017 ai nn.2623 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 07/06/2023

Data di rilascio: 07/06/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: l'immobile si presenta arredato.

Giusto prezzo: 2 euro/ mq considerando la superficie lorda di 473,00 mq si ha un canone mensile

di  $2 \times 473,00 = 946$  euro; essendo  $946 : 2/3 = 630,66$  euro segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno  $1/3$  al giusto prezzo.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in [redacted] con sede legale in [redacted] Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [redacted] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non atti-

nente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 [redacted]

[redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted]  
[redacted] i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.  
Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della [redacted], Codice Fiscale [redacted]

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

e 7/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produ-

	zione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettaris di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31-07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione con-

solidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7**

L'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da una strada privata con imbocco da via dell'Artigianato. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 7) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto- area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 3 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata sud un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 3 foto da n°. 5).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 420 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 8.4 mq, da un bagno avente la superficie netta paria a 1,9 mq, una doccia avente la superficie netta paria a 1,6 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 245 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 32 mq, il soppalco ha una superficie netta pari a circa 116 mq, lo spogliatoio avente sup.15 mq (cfr. allegato 5 lotto 4 foto da n°. 9 al n°. 22).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione sud.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
- struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
- solai del tipo a piastra per le zone uffici;
- tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
- uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.

Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 135 mq.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **581,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 85 di via dell'artigianato; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.65 m attività artigianale al piano terra, 3,25 m solaio al piano primo))

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

- Finiture interne ed impianti:

l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio e servizi; nel soppalco la pavimentazione in piastrelle di ceramica è stata completata solo nello spogliatoio e nelle aree ad esso confinanti e fino alla piazzola di sbarco del corpo scala. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 1 ventilconvettori marca eurapo, del tipo a pavimento, alimentato per mezzo di collettore complanare (esiste una predisposizione per le altre unità terminali). Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso discreto.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

##### Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Termico

condizioni: da mantenere conformità: dichiarazione di conformità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	303,00	€ 470,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	143,00	€ 470,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	27,00	€ 470,00

473,00

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

#### Elenco fonti:

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 450-500.

### 24. Valutazione corpi:

#### Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.310,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	303,00	€ 470,00	€ 142.410,00
superficie principale al piano primo	143,00	€ 470,00	€ 67.210,00

scoperto esclusivo 27,00 € 470,00 € 12.690,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 222.310,00  
 Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 211.940,30  
 Valore corpo € 217.125,15  
 Valore accessori € 0,00  
 Valore complessivo intero € 217.125,15  
 Valore complessivo diritto e quota € 217.125,15

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 7	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	473,00	€ 217.125,15	€ 217.125,15

**24. 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%) € 32.568,77  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.556,38  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Regime fiscale della vendita: la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento. € 185.000,00

**24. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 004 - fabbricato per attività artigianale**

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

## 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)

CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 87

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 8, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1846,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.8 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.6, sub.7. sub.9. sub.10 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 9; ad ovest con sub. 7; a sud con sub 4; a nord con particella 915. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea extraurbana circa 600 m

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile si presenta non arredato.

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. [redacted] con sede legale in [redacted]

[redacted] comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [redacted] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario** [redacted] con sede in [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della società [redacted], con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted].

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

### 31.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 Conformità urbanistica

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superfi-

	cie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettari di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 perico-

osità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8**

l'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da una strada privata con imbocco da via dell'Artigianato. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 8) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto- area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 4 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata sud un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 4 foto da n°. 5).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 419 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 8,5 mq, da un bagno avente la superficie netta pari a 1,8 mq, una doccia avente la superficie netta pari a 1,6 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 245 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 33 mq, il soppalco ha una superficie netta pari a circa 115 mq, lo spogliatoio avente sup.15 mq (cfr. allegato 5 lotto 4 foto da n°. 9 al n°. 22).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione sud.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
  - struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
  - solai del tipo a piastra per le zone uffici;
  - tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
  - uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.
- Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 135 mq.  
Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 580,00

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 87; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.65 m attività artigianale al piano terra, 3.25 m solaio solaio al p

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

• **Finiture interne ed impianti:**

l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio e servizi, nel soppalco la pavimentazione in piastrelle di ceramica è stata completata solo nello spogliatoio, mentre il massetto è completo solo nelle aree ad esso confinanti e fin alla piazzola di sbarco del corpo scala. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 3 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su ogni ventilconvettore.

Esiste la predisposizione per la caldaia, la caldaia sarà collegata a due collettori di distribuzione, uno per piano, dal quale partiranno le tubazioni di alimentazione dei ventilconvettori.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, mentre mancano le luci di emergenza.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso sufficiente.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **certificato di conformità**

Note: manca il quadro elettrico generale, mancano le luci di emergenza ed alcuni interruttori. Il C. T. U ritiene che, a impianto normalizzato, si deve redigere una nuova certificazione di conformità dell'impianto.

Gas tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di conformità**

Note: mancano i rubinetti

Termico

condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità**

Note: manca la caldaia.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	303,00	€ 450,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	142,00	€ 450,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	27,00	€ 450,00
			<b>472,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

#### Elenco fonti:

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 450-500.

### 32. Valutazione corpi:

**Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.400,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

superficie principale al piano terra	303,00	€ 450,00	€ 136.350,00
superficie principale al piano primo	142,00	€ 450,00	€ 63.900,00
scoperto esclusivo	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 212.400,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 208.955,22
Valore corpo	€ 210.677,61
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 210.677,61
Valore complessivo diritto e quota	€ 210.677,61

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 8	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	472,00	€ 210.677,61	€ 210.677,61

**32. 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%)	€ 31.601,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 179.075,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 180.000,00

**32. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

## Lotto: 005 - fabbricato per attività artigianale

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

### 33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)

CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 89

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] con sede in [REDACTED], foglio 5, particella 930, subalterno 9, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1746,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.8 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.10 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 10; ad ovest con sub. 8; a sud con sub 4; a nord con particella 915. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali  
**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.  
**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.  
**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.  
**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

### 35. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: l'immobile si presenta non arredato.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di ING LEASE (italia) SPA con sede in Brescia (BS) C. F. 03322380175 e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a. contro [REDACTED] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

**Note:** In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la [redacted] è stata venduta alla società [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della [redacted] con sede a [redacted] e [redacted]

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

### 39.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 39.2 Conformità urbanistica

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni,

	compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettaris di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Stru-

mento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9**

L'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da una strada privata con imbocco da via dell'Artigianato. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 9) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto- area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 5 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata sud un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 5 foto da n°. 7).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 400 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 8,4 mq, da un bagno avente la superficie netta paria a 1,8 mq, una doccia avente la superficie netta paria a 1,6 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 225 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 33 mq, il soppalco ha una superficie netta pari a circa 116 mq, lo spogliatoio avente sup.14 mq (cfr. allegato 5 lotto 5 foto da n°. 9 al n°. 22).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione sud.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
- struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
- solai del tipo a piastra per le zone uffici;
- tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
- uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.

Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 127 mq.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **553,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 89; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.65 m attività artigianale al piano terra, 3.25 m solaio al piano primo))

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

• Finiture interne ed impianti:

L'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio e servizi, nel soppalco la pavimentazione, in piastrelle di ceramica, è stata completata solo nello spogliatoio, mentre il massetto è completo solo nelle aree ad esso confinanti e fin alla piazzola di sbarco del corpo scala. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 3 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su ogni ventilconvettore.

Esiste la predisposizione per la caldaia, la caldaia sarà collegata a due collettori di distribuzione, uno per piano, dal quale partiranno le tubazioni di alimentazione dei ventilconvettori.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, fanno parte dell'impianto alcune luci di emergenza.

1) Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso discreto.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas	tipologia: <b>in parte a vista e in parte sotto traccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da manutentare</b> conformità: <b>con certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da manutentare</b> conformità: <b>con certificato di conformità</b>
Termico	condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b> Note: Assenza della Caldaia, impianto da completare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	288,00	€ 470,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	139,00	€ 470,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	25,20	€ 470,00

452,20

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

---

#### 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40. Criteri e fonti:

###### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

###### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

###### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

###### Elenco fonti:

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 450-500.

##### 40. Valutazione corpi:

**Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.534,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	288,00	€ 470,00	€ 135.360,00
superficie principale al piano primo	139,00	€ 470,00	€ 65.330,00
scoperto esclusivo	25,20	€ 470,00	€ 11.844,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.534,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 211.940,30
Valore corpo			€ 212.237,15
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.237,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 212.237,15

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 9	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	452,20	€ 212.237,15	€ 212.237,15

**40. 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%)	€ 31.835,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.401,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 180.000,00

**40. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 006 - fabbricato per attività artigianale**

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)

CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 91

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted], foglio 5, particella 930, subalterno 10, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 1754,00

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.10 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.6, sub.7. sub.8. sub.9 e sub.11, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con sub. 11; ad ovest con sub. 9; a sud con sub 4; a nord con particella 915.

I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2018 per l'importo di euro 650,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 7800,00 euro + iva.

Registrato a Portogruaro il 31/08/2018 ai nn.1447 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2024

Data di rilascio: 31/08/2024

Note: L'immobile si presenta arredato

Giusto prezzo: 2 euro/ mq considerando la superficie lorda di 449,40 mq si ha un canone mensile di  $2 \times 449,40 = 898,80$  euro, essendo  $898,80 : 2/3 = 599,20$  euro segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno 1/3 al giusto prezzo.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] e domicilio ipotecario eletto in [redacted].

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [REDACTED]  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la ██████████ ha venduto alla ██████████, con sede a ██████████, Codice Fiscale ██████████ mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della ██████████ con sede a ██████████ codice Fiscal ██████████

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

#### 47.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**47.2 Conformità urbanistica****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettari di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato.

	Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10**

l'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da una strada privata con imbocco da via dell'Artigianato. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 10) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto- area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 6 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata sud un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale (cfr. allegato 5 lotto 6 foto da n°. 5).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 400 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 8.42 mq, da un bagno avente la superficie netta paria a 1,8 mq, una doccia avente la superficie netta paria a 1,8 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 224 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 33 mq, il soppalco ha una superficie netta pari a circa 116 mq, lo spogliatoio avente sup. 15 mq (cfr. allegato 5 lotto 6 foto da n°. 9 al n°. 24).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione sud.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
  - struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
  - solai del tipo a piastra per le zone uffici;
  - tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
  - uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.
- Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 127 mq.  
Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **551,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 91; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.65 m attività artigianale al piano terra, 3,25 m solaio al piano primo)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

- Finiture interne ed impianti:

l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio e servizi, nel soppalco la pavimentazione, in piastrelle di ceramica, è stata completata solo nello spogliatoio, mentre il massetto è completo solo nelle aree ad esso confinanti e fin alla piazzola di sbarco del corpo scala. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 3 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su ogni ventilconvettore.

la caldaia utilizzata è del tipo C (marca Hermann, modello micra), stagna, alimentata a metano, con temperatura prevista di mandata 55 C; la caldaia è collegata a due collettori di distribuzione, uno per piano, dal quale partiranno le tubazioni di alimentazione dei ventilconvettori (durante il sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto è funzionante). Lo scrivente perito estimatore fa presente che nessuna copia del libretto d'impianto, pur se richiesto, è stato fornito allo scrivente.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in

lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, sono presenti anche alcune lampade d'emergenza. lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso buono.

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

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di conformità**

Termico condizioni: **da manutentare** conformità: **dichiarazione di conformità**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	285,00	€ 470,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	139,00	€ 470,00

scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	25,40	€ 470,00
				449,40

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

**1) Metodo analitico (I)**

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

**2) Metodo sintetico-comparativo (II)**

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 450-500.

**48. Valutazione corpi:**

**Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 211.218,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	285,00	€ 470,00	€ 133.950,00
superficie principale al piano primo	139,00	€ 470,00	€ 65.330,00
scoperto esclusivo	25,40	€ 470,00	€ 11.938,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 211.218,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 211.940,30
Valore corpo	€ 211.579,15
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 211.579,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 211.579,15

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 10	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	449,40	€ 211.579,15	€ 211.579,15

**48. 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%)	€ 31.736,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 179.842,28</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 180.000,00</b>

**48. Regime fiscale della vendita**  
5

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 007 - fabbricato per attività artigianale**

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

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE)  
CAP: 33023 frazione: Levada, Via dell'artigianato n. 93

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [redacted]

[redacted] foglio 5, particella 930, subalterno 11, indirizzo via Dell'artigianato, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 3678,00

**Derivante da:** con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 930 sub.11 è stata originata, unitamente alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.5, sub.6, sub.7. sub.8. sub.9 e sub.10, in forza della denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano n. -37749.1/2012 del 10.12.2012, dall'unità immobiliare al mappale 930 sub.2, quest'ultima originata, in forza della variazione per verifica stato attuale unità immobiliare n.5719.1/2012 del 19. 3.2012, dalla medesima unità immobiliare al mappale 930 sub.2 risultante dalla denuncia di accatastamento n.158.1/2011 del 28.1.2011 preceduta dal tipo mappale n.199200.2/2010 del 13.12.2010 presentato per passare all'urbano il mappale 930 del Catasto Terreni di Ha.0.55.49 risultante dalla fusione, fn forza del medesimo tipo mappale

n.199200.2/2010, dei mappali 766 di Ha.0. 30.09 e 771 di Ha.0.14.05 nel mappale 930 di Ha.0.11. 35, corrispondente al mappale 761 dello stesso Foglio di Ha.0.11. 35 (originato, in forza del frazionamento n. 3230.1/2002 del 13.9.2002, dal mappale 33 del Foglio 5 del Catasto Terreni di Ha.1. 30. 30);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni: 1) mappale 930 sub.4 (area di manovra scoperta in lato sud) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. 2) mappale 930 sub.1 (area servizi luce, gas e acqua in lato nord ovest) comune ai sub. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Confini: ad est con particella 218; ad ovest con sub. 10; a sud con particella 772; a nord con particella 915. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 51. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2013 per l'importo di euro 1.380,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 16.560,00 euro + iva.

Registrato a Bologna il 29/07/2013 ai nn.12350 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 02/07/2025

Data di rilascio: 02/07/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L'immobile si presenta arredato

Giusto prezzo: 1.5 euro/ mq considerando la superficie lorda di 1076,00 mq si ha un canone mensile di  $2 \times 1076,00 = 1614,00$  euro, essendo  $2.152 : \frac{2}{3} = 1076,00$  euro segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno  $\frac{1}{3}$  al giusto prezzo.

#### 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. [redacted] con sede [redacted] comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S. p. a contro [redacted] A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 06/07/2009 ai nn. 22057; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. 24206/5241; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Note: annotata di riduzione di somma ad Euro 1.762.000,00 in data 2.5.2013 ai n.ri 12148/2393 in forza dell'atto in data 19.4.2013 n.29260 di rep. a rogito Notaio Antonio Michielan, annotata altresì di restrizione beni relativamente, tra l'altro, alle unità immobiliari ai mappali 930 sub.1 e 930 sub.4, in data 9. 3.2011 ai n.ri 8143/1485 in forza dell'atto in data 1 marzo 2011 n.23441 di rep. in autentica Notaio Paolo Pasqualis, a carico degli appezzamenti di terreno in Comune di Concordia Sagittaria (VE), allora identificati con i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Fumo, in data 17/02/2009, ai nn. 97555/37026; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn. 5536/3359.

Note: In forza del suddetto atto di compravendita in data 17 febbraio 2009 n.97555 di rep. a rogito del Notaio E. Fumo trascritto a Venezia il 19.2.2009 ai n.ri 5536/3359 la società [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a Fossalta Di Portogruaro, Codice Fiscale [redacted] mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni. Per titoli anteriori al ventennio i mappali 761, 766 e 771 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted]

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 51/2009 e successive varianti  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 29579  
Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 7531  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 7/2011 e successive varianti.  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 26921  
Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 924  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: 72/2012  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato artigianale variante a permesso di costruire n. 51/2009 e 7/2011  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 1307  
Rilascio in data 24/05/2012 al n. di prot. 10699  
Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

Numero pratica: scia 18999/2012 e successive varianti.  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Opere in varianti a permesso di costruire n. 72/2012 e opera interna per l'apertura di una porta fra le unità 2 e 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2012 al n. di prot. 18999

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2013 al n. di prot. 4317

### 55.1 **Conformità edilizia:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 55.2 **Conformità urbanistica**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettari di Noale in data

	22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è destinato a "strada". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative del PI. 2) è oggetto del "perimetro Strumento Attuativo confermato - SUA n. 10". La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "viabilità/fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 930 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11**.

l'immobile, ubicato nella frazione Levada di Concordia Sagittaria, ha ingresso da una strada privata con imbocco da via dell'Artigianato. Esso ed è costituito da un capannone Artigianale (sub. 11) inserito in un edificio in cui sono presenti altri capannoni artigianali con i quali condivide il sub.1 (scoperto per servizi luce, gas, acqua) e il sub. 4 (scoperto- area di manovra), (cfr. allegato 5 lotto 7 foto da n°. 1 al n°. 8). L'immobile consiste in un capannone per attività artigianali, su due piani, terra e primo, presenta, sulla facciata sud due ingressi carrabili e due ingressi pedonali (cfr. allegato 5 lotto 7 foto da n°. 5).

L'immobile, avente superficie netta paria a circa 806 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 8 mq, da un bagno avente la superficie netta paria a 1,8 mq, una doccia avente la superficie netta paria a 1,6 mq, dall'attività artigianale avente superficie netta pari a circa 453 mq, l'ufficio ha una superficie netta pari a circa 33 mq, i due soppalchi hanno una superficie complessiva netta pari a circa 263 mq, lo spogliatoio avente sup. 46 mq (cfr. allegato 5 lotto 7 foto da n°. 9 al n°. 32).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 02-04- 2009 ed ultimata in data 05-12-2012.

L'immobile ha esposizione sud.

Nella relazione tecnica a firma del Geom. Battiston sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni costituite da plinti in ca. in opera e travi di collegamento in c. a.;
- struttura portante con pilastri in c. a. p. travi in c. a. p. e copertura con travi ad y con coppelle in alluminio e sottostante isolamento termico;
- solai del tipo a piastra per le zone uffici;
- tamponamenti con pannelli prefabbricati e muratura in c. a. in opera.
- uffici intonacati al civile e coibentati all'esterno.

Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 930 mq.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.820,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 93; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (3.1 m uffici al piano terra, 6.65 m attività artigianale al piano terra, 3,25 m solaio al piano primo))

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

- Finiture interne ed impianti:

l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione del capannone al piano terra è stata realizzata parte in battuto di cemento (per le aree di movimentazioni delle merci) e parte in piastrelle di ceramica per l'area destinate ad ufficio e servizi, i soppalchi sono privi di pavimentazione. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in alluminio; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in condizioni sufficienti, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti lo scrivente ha ottenuto una copia delle certificazioni sia dalla società esecutata e sia dal Comune di Concordia. La distribuzione del calore avviene per mezzo di 3 ventilconvettori marca Galletti, del tipo a pavimento, alimentati per mezzo di collettore complanare. Dalla relazione tecnica dell'impianto termico e dal sopralluogo è emerso che le tubazioni di collegamento sono coibentate e sotto traccia. La regolazione della temperatura nei vari ambienti avviene o per mezzo di termostato installato nell'ambiente o su

ogni ventilconvettore.

la caldaia utilizzata è del tipo C (marca sime, modello format), stagna, alimentata a metano, con temperatura prevista di mandata 55 C (durante il sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto è funzionante). Lo scrivente perito estimatore fa presente che nessuna copia del libretto d'impianto, pur se richiesto, è stato fornito allo scrivente.

Dalla relazione tecnica dell'impianto elettrico e dal sopralluogo è emerso che l'illuminazione consiste in lampade fluorescenti al soffitto e punti luce a parete, sono presenti anche alcune lampade d'emergenza. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso sufficiente.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

##### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da manutentare** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di conformità**

Termico condizioni: **da manutentare** conformità: **dichiarazione di conformità**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	598,00	€ 470,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	292,00	€ 470,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	186,00	€ 470,00

1.076,00

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

**1) Metodo analitico (I)**

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

**2) Metodo sintetico-comparativo (II)**

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato con-

dotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 450-500.

**56. Valutazione corpi:****Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 505.720,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Nella valutazione dell'immobile non è stato considerato l'impianto di condizionamento in quanto di proprietà della parte conduttrice dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	598,00	€ 470,00	€ 281.060,00
superficie principale al piano primo	292,00	€ 470,00	€ 137.240,00
scoperto esclusivo	186,00	€ 470,00	€ 87.420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 505.720,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 501.492,54
Valore corpo	€ 503.606,27
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 503.606,27
Valore complessivo diritto e quota	€ 503.606,27

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato artigianale foglio 5 part. 930 sub 11	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.076,00	€ 503.606,27	€ 503.606,27

**56. 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%)	€ 75.540,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 428.065,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 428.000,00

**56. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 05-12-2012, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 008 - fabbricato per attività artigianale**

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

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreno foglio 5 part. 523.

artigianale sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 33023 frazione: Levada, via dell'artigianato

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] con sede [redacted]  
[redacted], sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 5, particella 523, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 02 are 40 ca, reddito dominicale: € 2.09, reddito agrario: € 1.18

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2001 protocollo n. 265067 Trascrizione in atti dal 17/10/2001 Repertorio n.: 16038 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTO-

GRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17997.1/2001)

Confini: ad est con particella 508; ad ovest con sub. 451; a sud con particella 452; a nord con via dell'artigianato. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: il terreno risulta irreversibilmente trasformato in area urbana.

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Levada del Comune di Concordia Sagittaria. La frazione di Levada dista 2,27 chilometri dal medesimo Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene.

**Attrazioni storiche:** Basilica Paleocristiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 59. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/05/2012 per l'importo di euro 800,00 + iva con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. Note: importo annuo 9.600,00 euro + iva, contratto rinnovato.

Registrato a Portogruaro il 15/05/2012 ai nn.1793 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 07/05/2018

Data di rilascio: 07/05/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto non contiene l'indicazione della particella oggetto del pignoramento ma solo della particella al foglio 5 n. 508 sub. 5.

Giusto prezzo: 2 euro/ mq considerando la superficie lorda di circa 350,00 mq si ha un canone mensile di  $2 \times 350,00 = 750,00$  euro, segue che il canone pattuito non è inferiore di almeno 1/3 al giusto prezzo.

#### 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscrit-

to/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] con sede in [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno foglio 5 part. 523

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 02/08/2001, ai nn. 16038/37026; trascritto a Venezia, in data 09/08/2001, ai nn. 26283/17997.

Note: Per titoli anteriori al ventennio i mappae 523 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà della società [redacted], con sede a [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted]

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 183/2001 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone artigianale commerciale e la concessione a sanatoria per modifiche eseguite in corso d'opera rispetto alla concessione n. 165 in data 10.11.1980 Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/2001 al n. di prot. 8918

Rilascio in data 25/06/2001 al n. di prot. 15139

Abitabilità/agibilità in data 07/06/2004 al n. di prot. 14988

Numero pratica: 5/2002 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone artigianale commerciale e richiesta sanatoria per modifiche d'ornato

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/10/2001 al n. di prot. 25274

Rilascio in data 08/01/2002 al n. di prot. 555

Abitabilità/agibilità in data 07/06/2004 al n. di prot. 14988

Numero pratica: 88/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone artigianale commerciale e richiesta sanatoria per modifiche d'ornato

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/2002 al n. di prot. 2765

Rilascio in data 08/05/2002 al n. di prot. 11437

Abitabilità/agibilità in data 07/06/2004 al n. di prot. 14988

Numero pratica: 23/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone artigianale commerciale e richiesta sanatoria per modifiche d'ornato

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/2003 al n. di prot. 15916

Rilascio in data 02/02/2004 al n. di prot. 3106

Abitabilità/agibilità in data 07/06/2004 al n. di prot. 14988

**63.1 Conformità edilizia:**

artigianale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**63.2 Conformità urbanistica**

## artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. P. G. R. nr. 3692 del 19/06/1992 e successive varianti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29/09/2017 e n. 3 del 09/02/2018
Zona omogenea:	D - sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone il PI si attua attraverso: - PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nel rispetto delle Schede Progetti Norma produttivi; - IED; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - Lotto min mq 1.500 - Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto - H ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di stoccaggio - Rm ml 10,00 - Dc minimo di ml 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. - Ds minimo di ml 10,00
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione di iniziativa privata, Settore Y - comparto 1, denominato " lottizzazione Levada"
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Scarlettari di Noale in data 22/09/1999 n. 86126 rep. successivamente oggetto di variante approvata con D. C. C. n. 77 del 16/12/2003
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Concordia Sagittaria che ha acquisito le aree da destinare a strade, piazze e piste ciclabili, marciapiedi e altri spazi pedonali parcheggio e verde primario attrezzato. Cessione avvenuta con atto del Notaio Enrico Fumo n.89803 del 31- 07-2003, trascritto a Venezia il 07-08-2003 al n.2674/21065.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di utilizzo: pari alla superficie fondiaria del lotto (cfr. norme tecniche di attuazione)
Rapporto di copertura:	0.5 (cfr. norme tecniche di attuazione)
Altezza massima ammessa:	ml 12,00 (cfr. norme tecniche di attuazione per d

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: A) in base al Piano degli Interventi: 1) il mappale 523 al Foglio 5, è destinato a Zona D- sottozona D1. B) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta dei Vincoli: 1) parte del mappale 523 al Foglio 5, è classificato come "fascia di rispetto stradale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 8 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. 2) è classificato come "P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico" il seguente mappale: Foglio 5 Mappale 930. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 7 lett. f) delle Norme Tecniche del PAT. C) che in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità: 1) parte del mappale 523 al Foglio 5, è classificato come "area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale". La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 16 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT. D) in base al Piano di Assetto del Territorio - Carta delle Fragilità: 1) è classificato come "terreni idonei a condizione A: aree a morfologia di dosso fluviale, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi" il seguente mappale. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 13 lett. a) delle Norme Tecniche del PAT.

Descrizione: artigianale di cui al punto **Terreno foglio 5 part. 523**

Terreno con affaccio su strada di forma rettangolare ricadente in zona D1. Attualmente il terreno si presenta irreversibilmente trasformato ad area d'ingresso al capannone e parcheggio e presenta, in parte, una pavimentazione in cemento. Il terreno è asservito alla particella al foglio 5 n. 508 (cfr. allegato 5 lotto 8 foto da n°. 2 al n°. 4). Il terreno confina a est con la particella al foglio 5 n. 508 che presenta un edificio artigianale e a nord è separata da una recinzione dalla part. 451.

Le aree immediatamente limitrofe al fondo risultano in massima parte edificate e dotate dei principali servizi per la vita pubblica: infrastrutture primarie quali strade, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dell'illuminazione pubblica, rete gas.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno irreversibilmente trasformato ad area d'ingresso al capannone parcheggio

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni

generali

dell'immobile:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D. P. R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno in zona artigianale	sup reale netta	1,00	240,00	€ 30,00
			<b>240,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2018

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

## **64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **64.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### **1) Metodo sintetica a vista dell'intero corpo (I)**

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la conoscenza del mercato immobiliare.

#### **2) Metodo sintetico-comparativo (II)**

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 20.

### **64.2 Valutazione corpi:**

**Terreno foglio 5 part. 523. artigianale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno in zona artigianale	240,00	€ 30,00	€ 7.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.200,00
area rettangolare non sfruttabile ai fini edilizi detrazione di € 2000,00	€ -2.000,00
Valore corpo	€ 5.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno foglio 5 part. 523	artigianale	240,00	€ 5.100,00	€ 5.100,00

**64. 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%)

€ 765,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 4.335,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 4.300,00

**64. Regime fiscale della vendita**

5

la fine di lavori è stata il 19-04-2004, per cui è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Beni in Fossalta Di Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione Sacilato

**Lotto: 001 - Aree Urbane e terreni**

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

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreno al foglio 15 particelle 585.

vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione:

Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in parcheggi (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 585, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 00 are 40 ca, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/10/2002 protocollo n. 221439 in atti dal 31/10/2002 (n. 4490.1/2002)

Confini: ad est con particella 609; ad ovest con particella 620; a sud con particella 620; a nord con le particelle 590. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terreno irreversibilmente trasformato in area destinata a parcheggi (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98) sprovvisto di collaudo definitivo.

Regolarizzabile mediante: al momento non regolarizzabile

Note: Lo scrivente perito estimatore in base agli accertamenti e le valutazioni effettuate, esposti nei paragrafi Urbanistica e Valorizzazione, non ha ritenuto necessario al momento procedere alla regolarizzazione del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Identificativo corpo: Terreno al foglio 15 particelle 610.**

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione:  
Villanova Sant'Antonio, Via A. Pascinotti**

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in strada (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

con sede in  
sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 610, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 00 are 65 ca, reddito dominicale: € 0.69, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: - con precisazione che il sopraddetto mappale 610 del Foglio 15 del Catasto Terreni è stato originato, in forza del frazionamento n. 30877.1/2003 del 12.12.2003, dal mappale 586 dello stesso Foglio di Ha.0.00.80 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.4490.1/2002 del 31.10.2002, dal mappale 480 dello stesso Foglio di Ha.0.02.75, relitto stradale (corrispondente, in forza della revisione di e. le. menti censuari n.129.1/2001 del 4.5.1998 in atti dal 7.8.2001, al medesimo mappale 480 dello stesso Foglio di Ha.0.02.75 originato, in forza della tabella di variazione n.478.1/1998 in atti dal 31.7.2001, dal Foglio 15, strade pubbliche di Ha.5.15.65).

Confini: ad est con particella 579i; ad ovest con particella 607; a sud con particella 612; a nord con particella 553. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terreno irreversibilmente trasformato in area destinata a strada (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98) sprovvisto di collaudo definitivo.

Regolarizzabile mediante: al momento non regolarizzabile

Note: Lo scrivente perito estimatore in base agli accertamenti e le valutazioni effettuate, esposti nei paragrafi Urbanistica e Valorizzazione, non ha ritenuto necessario, al momento, procedere alla regolarizzazione del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Identificativo corpo: Terreno al foglio 15 particelle 618.**

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione:  
Villanova Sant'Antonio**

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in strada, parcheggi ed area a verde (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione

1/U/98)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 618, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 52 are 43 ca, reddito dominicale: € 54.95, reddito agrario: € 29.79

Derivante da: - con precisazione che il sopraddetto mappale 618 del Foglio 15 del Catasto Terreni è stato originato, in forza del frazionamento n.179154.1/2004 del 18.10.2004, dal mappale 468 dello stesso Foglio di Ha.1. 30.15 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.478.1/1998 del 31.7.1998, dal mappale 466 dello stesso Foglio di Ha.7.22.93 a sua volta originato, in forza della tabella di variazione n.4.1/1998 del 22.4.1998 in atti dal 31.7.2001, dalla fusione dei mappali 37, 38, 64, 66, 105 e 370 dello stesso Foglio.

Confini: ad est con le particelle 619, 607, 612; ad ovest con via A. Manzoni; a sud con la particella 632; a nord con le particelle 502, 553. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terreno irreversibilmente trasformato in strada, parcheggi ed area a verde (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98) sprovvisto di collaudo definitivo.

Regolarizzabile mediante: al momento non regolarizzabile

Note: Lo scrivente perito estimatore in base agli accertamenti e le valutazioni effettuate, esposti nei paragrafi Urbanistica e Valorizzazione, non ha ritenuto necessario al momento procedere alla regolarizzazione del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24.**

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in strada e parcheggi (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 15, particella 624, subalterno 24, indirizzo via T. Edison, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria area Urbana, consistenza 1808 mq

**Derivante da:** la sopraddetta unità immobiliare al mappale 620 sub.24, risulta dalla denuncia di accatastamento n. 3775.1/2004 del 22.12.2004 preceduta dal tipo mappale n.225517.1/2004 del 24.11.2004 presentato per passare all'urbano il mappale 620 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Ha.1.16.73 originato in forza del frazionamento n.225517.1/2004 del 24.11.2004 dalla fusione dei mappali 464 di Ha.0.04. 35, 583 di a.0.05.05, 589 di Ha.0.02.25 e 604 di Ha. 1.05.08, con ulteriore precisazione che il mappale 583 è stato originato, in forza del frazionamento n.4490.1/2002 del 31.10.2002, dal mappale 465 dello stesso Foglio di Ha.0.08.40, il mappale 589 è stato originato, in forza del medesimo sopraddetto frazionamento n.4490.1/2002, dal mappale 568 dello stesso Foglio di Ha,0.04. 30 (a sua volta originato, in forza del frazionamento n.1469.1/2001 del 7.8.2001, dal mappale 478 dello stesso Foglio di Ha.0.60.45), il mappale 604 è stato originato, in forza del frazionamento n.27540.1/2003 del 26.11.2003, dal mappale 473 dello stesso Foglio di Ha.1.05.20, originato, in forza del frazionamento n.478.1/1998 del 31.7.1998, dal mappale 466 dello stesso Foglio di Ha.7.22.93 a sua volta originato, in forza della tabella di variazione n.4.1/1998 del 22.4.1998 in atti dal 31.7.2001, dalla fusione dei mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 dello stesso Foglio.

**Confini:** ad est con via delle industrie; ad ovest con particella 632; a sud con i sub 4, 5, 7, 9, 11, 26, 15, 17, 19, 21, 23; a nord con le particelle 585, 606 e 609. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1.**

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in strada e parcheggi e area a verde (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] foglio 15, particella 631, subalterno 1, indirizzo via T. Edison, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria area Urbana, consistenza 2828 mq

**Derivante da:** con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 632 sub.1 risulta dalla denuncia di accatastamento n.2833.1/2005 dell'1.8.2005 preceduta dal tipo mappa n.151909.1/2005 del 20.7.2005 presentato per passare all'urbano il mappale 632 del Foglio 15

del Catasto Terreni di Ha.0.85.95 originato, in forza del frazionamento n.151909.1/2005 del 20.7.2005 dal mappale 469 dello stesso Foglio di Ha.0.96.50, originato, in forza del frazionamento n.478.1/1998 del 31.7.1998, dal mappale 466 dello stesso Foglio di Ha.7.22.93 a sua volta originato, in forza della tabella di variazione n.4.1/1998 del 22.4.1998 in atti dal 31.7.2001, dalla fusione dei mappali 37, 38, 64, 66, 105 e 370 dello stesso Foglio;

Confini: ad est con particella 620; ad ovest con via A. Manzoni; a sud con particella 626 e con i sub 6, 7, 10, 12, 16 della stessa particella; a nord con le particelle 618. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno al foglio 15 particelle 633.**

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, strada privata**

Note: Terreno irreversibilmente trasformato in strada e parcheggi (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 15, particella 633, qualità Seminativo Arbor, classe 1, superficie catastale 10 are 55 ca, reddito dominicale: € 11.06, reddito agrario: € 5.99

Derivante da: con precisazione che la sopraddetta unità immobiliare al mappale 633 risulta dalla denuncia di accatastamento n.2833.1/2005 dell'1.8.2005 preceduta dal tipo mappa n.151909.1/2005 del 20.7.2005 dal mappale 469 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Ha.0.96.50 originato, in forza del frazionamento n.478.1/1998 del 31.7.1998, dal mappale 466 dello stesso Foglio di Ha.7.22.93 a sua volta originato, in forza della tabella di variazione n.4.1/1998 del 22.4.1998 in atti dal 31.7.2001, dalla fusione dei mappali 37, 38, 64, 66, 105 e 370 dello stesso Foglio;

Confini: ad est con particella 620; ad ovest la particella 632; a sud con le particelle 636, 776; a nord con la particella 632. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terreno irreversibilmente trasformato in strada (Cfr. Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata approvato con concessione 1/U/98) sprovvisto di collaudo definitivo.

Regolarizzabile mediante: al momento non regolarizzabile

Note: Lo scrivente perito estimatore in base agli accertamenti e le valutazioni effettuate, esposti nei paragrafi Urbanistica e Valorizzazione, non ha ritenuto necessario al momento procedere alla regolarizzazione del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'area è ubicata nella frazione di Villanova Sant'Antonio del Comune di Fossalta di Portogruaro. La frazione di Villanova Sant'Antonio dista circa 1.8 chilometri dal medesimo comune di Fossalta di Portogruaro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cortino di Fratta.

**Attrazioni storiche:** Cortino di Fratta.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### **67. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via T. Edison**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Il terreno è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via A. Pascinotti**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Il terreno è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Il terreno è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

**Identificativo corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via T. Edison**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** L'immobile è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

**Identificativo corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via T. Edison**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** L'immobile è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** L'immobile è da considerarsi " cantiere " in quanto ancora privo di collaudo finale.

#### **68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di ING LEASE (italia) SPA con sede in Brescia (BS) C. F. 03322380175 e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro

Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a [REDACTED], Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva [REDACTED], Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. [redacted] con sede legale in [redacted] Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] con sede in [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A." con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. [redacted] con sede [redacted] Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia

in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di [redacted] e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza della Loggia n.5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura  
**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no  
**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Terreno al foglio 15 particelle 618  
**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura  
**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no  
**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24  
**sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura  
**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no  
**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1  
**sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non atti-

nente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo: Terreno al foglio 15 particelle 633**

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), strada privata**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 24/07/2001, ai nn. 14183; trascritto a Venezia, in data 14/08/2001, ai nn. 26712/18305.

Note: - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] il predetto signor [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], con sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] tra la piena proprietà del mappale 464

nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica [REDACTED] trascritto a Venezia il 2216.1998 ai n.ri [REDACTED] il predetto

[REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], con sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] tra l'altro, la proprietà del mappale 463

nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Fo-

glio 15 del Catasto Terreni; In forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri 26712/18305 la predetta società [redacted] con sede a [redacted], Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Mchielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri [redacted] e ai n.ri [redacted] la predetta società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted], tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 24/07/2001, ai nn. 14183; trascritto a Venezia, in data 14/08/2001, ai nn. 26712/18305.

Note: in forza dell'atto di donazione in data 10 settembre 1997 n.10932 di rep. a rogito Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 24.9.1997 ai n.ri 22302/15427 i signori [redacted]

nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] hanno donato ai signori [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Fossalta di Portogruaro; in forza dell'atto di compravendita in data 8 giugno 1958 n. 11586 di rep, in autentica Notaio il Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16730/11270 i predetti signori [redacted] e [redacted] hanno venduto alla

società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 468 e 480 del Foglio 15 del Catasto Terreni, con

precisazione che, stante l'origine del mappale 480 da strade pubbliche non è possibile accertarne la provenienza in capo ai sopraddetti [redacted]

[redacted] in forza del predetto atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n.11586 trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16729/11269 i predetti [redacted]

[redacted] hanno venduto alla società [redacted]

[redacted] con sede a [redacted]

[redacted] tra l'altro, i sopraddetti mappali 469 e 473 del Foglio 15 del Catasto Terreni; - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted] in

forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 i n.ri 15811/10626 il predetto signor [redacted]

nduto alla società [redacted], con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted], tra la piena proprietà del mappale 464 nonché la quota

di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto

Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 22.16.1998 ai n.ri 15810/10625 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la proprietà del mappale 463 nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; In forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri 26712/18305 la predetta società " [redacted], con sede a [redacted], Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted], tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Mchielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri 34682/23720 e ai n.ri 34683/23721 la predetta [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 24/07/2001, ai nn. 14183; trascritto a Venezia, in data 14/08/2001, ai nn. 26712/18305.

Note: in forza dell'atto di donazione in data 10 settembre 1997 n.10932 di rep. a rogito Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 24.9.1997 ai n.ri 22302/15427 i signori [redacted]

nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 hanno donato ai [redacted] nato a [redacted]  
 Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]  
 Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]  
 nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Fossalta di Portogruaro; in forza dell'atto di compravendita in data 8 giugno 1958 n. 11586 di rep, in autentica Notaio il Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16730/11270 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted], tra l'altro, i mappali 468 e 480 del Foglio 15 del Catasto Terreni, con precisazione che, stante l'origine del mappale 480 da strade pubbliche non è possibile accertarne la provenienza in capo ai sopraddetti signori [redacted] in forza del predetto atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n.11586 trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16729/11269 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted], tra l'altro, i sopraddetti mappali 469 e 473 del Foglio 15 del Catasto Terreni; - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri 15811/10626 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra la piena proprietà del mappale 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri 15810/10625 il predetto [redacted] ha venduto alla [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] l'altro, la proprietà del mappale 463 nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; In forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri 26712/18305 la predetta società " [redacted] con sede a [redacted] Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Michielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri 34682/23720 e ai n.ri 34683/23721 la predetta [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 09/10/2001, ai nn. 16344; trascritto a Venezia, in data 02/11/2001, ai nn. 34682/23720.

Note: in forza dell'atto di donazione in data 10 settembre 1997 n.10932 di rep. a rogito Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 24.9.1997 ai n.ri 22302/15427 i signori [redacted]

nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 [redacted], nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 [redacted] hanno donato ai signori [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted], Codice Fiscale [redacted] nato [redacted]  
 [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 [redacted], nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 [redacted] i mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Fossalta di Portogruaro; in forza dell'atto di compravendita in data 8 giugno 1958 n. 11586 di rep, in autentica Notaio il Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16730/11270 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] dice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 468 e 480 del Foglio 15 del Catasto Terreni, con precisazione che, stante l'origine del mappale 480 da strade pubbliche non è possibile accertarne la provenienza in capo ai sopraddetti signori [redacted] in forza del predetto atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n.11586 trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri [redacted] i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted]

[redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i sopraddetti mappali 469 e 473 del Foglio 15 del Catasto Terreni; - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri 15811/10626 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra la piena proprietà del mappale 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri 15810/10625 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la proprietà del mappale 463 nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri 26712/18305 la predetta società " [redacted] con sede a [redacted] Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Mchielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri 34682/23720 e ai n.ri 34683/23721 la predetta società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Titolare/Proprietario** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 09/10/2001, ai nn. 16344; trascritto a Venezia, in data 02/11/2001, ai nn. 34682/23720.

Note: in forza dell'atto di donazione in data 10 settembre 1997 n.10932 di rep. a rogito Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 24.9.1997 ai n.ri 22302/15427 i signori [redacted]

nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted]

hanno donato ai signori [redacted] nato a [redacted]

Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

, nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

i mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Fossalta di Portogruaro; in forza dell'atto di compravendita in data 8 giugno 1958 n. 11586 di rep, in autentica Notaio il Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16730/11270 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 468 e 480 del Foglio 15 del Catasto Terreni, con

precisazione che, stante l'origine del mappale 480 da strade pubbliche non è possibile accertarne la provenienza in capo ai sopraddetti [redacted] in forza del predetto atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n.11586 trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri [redacted] i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted], tra l'altro, i sopraddetti mappali 469 e 473 del Foglio 15 del Catasto Terreni; - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted]; in forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 i n.ri [redacted] il predetto signor [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] tra la piena proprietà del mappale 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri [redacted] il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted], con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la proprietà del mappale 463 nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; In forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri [redacted] la predetta società " [redacted] con sede a [redacted] Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Mchielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri 34682/23720 e ai n.ri [redacted] la predetta società [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la società [redacted], con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Titolare/Proprietario** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 09/10/2001, ai nn. 16344; trascritto a Venezia, in data 02/11/2001, ai nn. 34682/23720.

Note: in forza dell'atto di donazione in data 10 settembre 1997 n.10932 di rep. a rogito Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 24.9.1997 ai n.ri 22302/15427 i signori [redacted]

nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]  
 hanno donato ai signori [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]  
 nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

i mappali 37, 38, 64, 66,105 e 370 del Foglio 15 del Catasto Terreni di Fossalta di Porto-

guaro; in forza dell'atto di compravendita in data 8 giugno 1958 n. 11586 di rep, in autentica Notaio il Notaio Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16730/11270 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 468 e 480 del Foglio 15 del Catasto Terreni, con precisazione che, stante l'origine del mappale 480 da strade pubbliche non è possibile accertarne la provenienza in capo ai sopraddetti signori [redacted], in forza del predetto atto di compravendita in data 8 giugno 1998 n.11586 trascritto a Venezia il 2.7.1998 ai n.ri 16729/11269 i predetti signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i sopraddetti mappali 469 e 473 del Foglio 15 del Catasto Terreni; - per titoli anteriori al ventennio i mappali 463, 464, 465 e 478 (che ha originato, come sopra specificato, il mappale 568) del foglio 15 del Catasto Terreni erano di proprietà del [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n. [redacted] di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 i n.ri 15811/10626 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra la piena proprietà del mappale 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza del predetto atto di compravendita in data 1 giugno 1998 n.11569 di rep. in autentica Paolo Pasqualis trascritto a Venezia il 22.6.1998 ai n.ri 15810/10625 il predetto [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la proprietà del mappale 463 nonché la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 478 del Foglio 15 del Catasto Terreni; In forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2001 n.14183 di rep. in autentica Notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 14.8.2001 ai n.ri 26712/18305 la predetta società " [redacted] con sede a [redacted] Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, i mappali 463, 468 e 480 tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni; in forza dell'atto di compravendita in data 9 ottobre 2001 n.16344 di rep. in autentica Notaio A. Mchielan trascritto a Venezia il 2.11.2001 ai n.ri 34682/23720 e ai n.ri 34683/23721 la predetta società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] tra l'altro, la piena proprietà dei predetti mappali 469, 473 e 464 nonché la quota di proprietà pari a 32/100 (trentadue centesimi) dei mappali 465 e 568 (originato, come sopraddetto, dal mappale 478), tutti del Foglio 15 del Catasto Terreni, e la [redacted] con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] ha venduto alla predetta società [redacted] la quota di proprietà pari a 68/100 (sessantotto centesimi) dei mappali 465 e 568, entrambe del foglio 15 del Catasto Terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno al foglio 15 particelle 633

#### 71. PRATICHE EDILIZIE:

vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970

Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299

NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via A. Pascinotti**

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via A. Pascinotti**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970

Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via A. Pascinotti**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299

NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio,**

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio,**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970

Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio,**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa

va privata per insediamenti produttivi

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299

NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579

Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970

Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299

NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579  
Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia  
Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970  
Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**Ente urbano [EU] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, Via T. Edison**

Numero pratica: 1/U/98  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione  
Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299  
NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, strada privata**

Numero pratica: 1/U/98 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione  
Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 29579  
Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 3080  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**vincolato a standard sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, strada privata**

Numero pratica: 1/U/98  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia  
Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi  
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 970

Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**vincolato a standard** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Villanova Sant'Antonio, strada privata

Numero pratica: 1/U/98

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione

Per lavori: di esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti produttivi

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 4299

NOTE: adottata con deliberazione della giunta Comunale n. 71 del 12/07/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

#### 71.1 **Conformità edilizia:**

**vincolato a standard**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Ente urbano [EU]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**vincolato a standard**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

**71.2 Conformità urbanistica**

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 Industriale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se sì, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 585

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 Industriale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	SI

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 610

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 Industriale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al

	Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 618

**Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 industriale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione

Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

**Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 industriale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio

	2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	D1/1 industriale-di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato

	con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, rep. 11777 del 21-10-1998 registrata a Portogruaro il 5-11-1998 al numero 76 serie 2/L
Obblighi derivanti:	le ditte lottizzanti si impegnano a cedere al Comune o vincolare a uso pubblico le aree descritte nella convenzione (cfr. allegato Piano di Lottizzazione), nonché a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	immobile oggetto di convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi. La lottizzazione è priva di collaudo finale per varie inadempienze della ditta eseguita.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del collaudo finale  
 Regularizzabile mediante: attualmente non è possibile sanare le opere  
 Descrizione delle opere da sanare: confrontare comunicazione del collaudatore all'impresa del 20-02-2007 (cfr. allegato Piano di Lottizzazione).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'opera è priva di certificato di collaudo finale.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al foglio 15 particelle 633

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **Terreno al foglio 15 particelle 585**

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato in via Edison (cfr. allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto 2, 3). Il terreno risulta irreversibilmente trasformato in un'area asfaltata adibita a parcheggio

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno irreversibilmente trasformato in parcheggio

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni

generali

dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni destinati a parcheggi da cedere o vincolare al Comune	sup reale lorda	1,00	40,00	€ 0,00
			40,00	

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **Terreno al foglio 15 particelle 610**

Il terreno è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato in via A. Pascinotti (allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto da n°. 4, 5). Il terreno risulta irreversibilmente trasformato in un'area asfaltata adibita a strada.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**  
 il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente terreno irreversibilmente trasformato in parcheggio  
 Sistemazioni agrarie no  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee no  
 Colture arboree no  
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni destinati a strade da cedere o vincolare al Comune	sup reale lorda	1,00	65,00	€ 0,00
			<b>65,00</b>	

Descrizione: **vincolato a standard di cui al punto Terreno al foglio 15 particelle 618**

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato in via Edison (allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto da n°. 6 a 11). Il terreno risulta irreversibilmente trasformato in un'area asfaltata adibita a strada, parcheggi ed area a verde.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.243,00**  
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente terreno irreversibilmente trasformato in parcheggio  
 Sistemazioni agrarie no  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee no  
 Colture arboree no  
 Selvicolture no  
 Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni destinati a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	sup reale lorda	1,00	5.243,00	€ 0,00
			5.243,00	

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato in via Edison (allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto dan°. 12 a 15). Trattasi di area asfaltata adibita a strada e parcheggio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.808,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni destinati a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	sup reale lorda	1,00	1.808,00	€ 0,00
			1.808,00	

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato in via Edison (allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto dan°. 16 a 21). Trattasi di area asfaltata adibita a strada, parcheggio e area a verde.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.828,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni destinati a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	sup reale lorda	1,00	2.828,00	€ 0,00
			<b>2.828,00</b>	

Descrizione: **vincolato a standard di cui al punto Terreno al foglio 15 particelle 633**

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Sacilato (allegato 5 lotto 1 in Fossalta di Portogruaro foto da n°. 22 a 25). Trattasi di area asfaltata adibita a strada e parcheggio privato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.055,00**  
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente area trasformata in parcheggio e strada e area a verde  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: no  
 Sistemazioni agrarie no  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee no  
 Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno destinato a strada privata	sup reale lorda	1,00	1.055,00	€ 0,00
			1.055,00	

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

## 1) Metodo sintetica a vista dell'intero corpo (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la conoscenza del mercato immobiliare.

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Fossalta di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 0.

**72. Valutazione corpi:**

**Terreno al foglio 15 particelle 585. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno destinato a parcheggi da cedere o vincolare al Comune	40,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Terreno al foglio 15 particelle 610. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno destinato a strade da cedere o vincolare al Comune	65,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Terreno al foglio 15 particelle 618. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno destinato a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	5.243,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

terreno destinato a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	1.808,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno destinato a strade e parcheggi da cedere o vincolare al Comune	2.828,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Terreno al foglio 15 particelle 633. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno destinato a strada privata	1.055,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno al foglio 15 particelle 585	vincolato a standard	40,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno al foglio 15 particelle 610	vincolato a standard	65,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno al foglio 15 particelle 618	vincolato a standard	5.243,00	€ 0,00	€ 0,00

Area Urbana al foglio 15 particelle 620 sub 24	Ente urbano [EU]	1.808,00	€ 0,00	€ 0,00
Area Urbana al foglio 15 particelle 632 sub 1	Ente urbano [EU]	2.828,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno al foglio 15 particelle 633	vincolato a standard	1.055,00	€ 0,00	€ 0,00

**72. 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%) € 0,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Lotto: 002 - terreno**

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

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: terreno al foglio 14 particelle 167.

agricolo sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 33025 frazione: Stiago

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 14, particella 167, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 12 are 00 ca, reddito dominicale: € 15. 34, reddito agrario: € 6.20

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/2002 Trascrizione in atti dal 27/11/2002 Repertorio n.: 18226 Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [redacted]

Confini: ad est con Canale Bisson; ad ovest con particella 772; a sud con particella 772; a nord con le particelle ex 162, 163, 164. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'area è ubicata nella frazione di Stiago del Comune di Fossalta di Portogruaro. La frazione di Stiago dista circa 2 chilometri dal medesimo comune di Fossalta di Portogruaro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cortino di Fratta.

**Attrazioni storiche:** Cortino di Fratta.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana circa 600 m

#### 75. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia rep 4190 del 02-01-2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2017 ai nn. 35167/23434.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Brescia in data 26/08/2013 ai nn. 11130; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2013 ai nn. 33399/4900; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 68.552,65; Note: a favore di ING LEASE (italia) SPA con sede in Brescia (BS) C. F. 03322380175 e domicilio ipotecario eletto in Brescia Piazza ella Loggia n.5.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 319/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28553/4966; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 334.066,35; Note: a favore della "UNICREDIT S. P. A. " con sede a Roma, Codice fiscale 00348170101 e domicilio ipotecario eletto in Mestre (VE) via B. Maderna n. 7. La società Fino 2 Securitisation S. r. l., con sede legale in Viale Majno 45, 20122 Milano, Italia, comunica che, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge

130, relativa a crediti ceduti da UniCredit S. p. A., in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 concluso in data 14 luglio 2017 e con effetto in data 14 luglio 2017, ha acquistato pro-soluto da UniCredit S. p. A., con sede legale in via Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma, Italia, codice fiscale n. 00348170101, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Roma n. 00348170101, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di UniCredit S. p. A. derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno al foglio 14 particelle 167

#### **77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C. T. U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

#### **78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 15/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonino Michielan, in data 15/11/2002, ai nn. 18226; trascritto a Venezia, in data 26/11/2002, ai nn. 38834/26054.

Note:

#### **79. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **79.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

##### **79.2 Conformità urbanistica**

**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G. R. V n. 6099 del 25-10-1991 e successive varianti
Zona omogenea:	E3 agricola -produttiva
Norme tecniche di attuazione:	Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla Provincia di Venezia in Conferenza di Servizi del 16.12.2013, Il Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 08/04/2014 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2014 è divenuto efficace a far data dal 01 febbraio 2015.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. norme tecniche operative
Rapporto di copertura:	cfr. norme tecniche operative
Altezza massima ammessa:	cfr. norme tecniche operative
Volume massimo ammesso:	cfr. norme tecniche operative

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e ssmii. come di seguito articolata: - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e smi, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA); - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e ssmii, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Ampliamento 3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. 4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali

successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. 5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare. 6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine. 7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 1 Norme Tecniche Operative (NTO) Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Approvato con D. C. C. n. 49 del 22/12/2014 H:\clie\FOSS1323\Produzione\Word\2014\_12\_22\_APPROVAZIONE\Elab\_19\_NTO. doc Pagina 70 di 115 - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc. , comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

Descrizione: agricolo di cui al punto terreno al foglio 14 particelle 167

l'immobile è ubicato in Fossalta di Portogruaro nella frazione di Stiago (cfr. allegato 5 lotto 2 in Fossalta di Portogruaro foto da n°. 2, 4), l'accesso avviene partendo da via I Maggio e quindi attraverso strada interna ad uso promiscuo per tutti i frontisti. Trattasi di terreno agricolo limitrofo ad area Urbanizzata.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 120,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale lorda	1,00	120,00	€ 5,00
			120,00	

120,00

---

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**80.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C. T. U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo sintetica a vista dell'intero corpo (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la conoscenza del mercato immobiliare.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Fossalta di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.

**80.2 Valutazione corpi:**

**terreno al foglio 14 particelle 167. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 600,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	120,00	€ 5,00	€ 600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 600,00
Valore corpo			€ 600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno al foglio 14 particelle 167	agricolo	120,00	€ 600,00	€ 600,00

**80. 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%)	€ 90,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 510,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 500,00

**Note finali dell'esperto:**

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S. V. III. ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da 138 (centotrentotto) pagine viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

**Allegati**

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
  - a) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 5;
  - b) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 6;
  - c) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 7;
  - d) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 8;
  - e) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 9;
  - f) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 10;
  - g) una planimetria catastale del capannone in Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930 sub 11;
  - h) una mappa di Concordia Sagittaria, fg. 5;
  - i) un elenco subalterni Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930;
  - l) un elaborato planimetrico Concordia Sagittaria, fg. 5 part.930;
  - m) una mappa di Fossalta di Portogruaro, fg. 14;
  - n) una mappa di Fossalta di Portogruaro, fg. 15;
  - o) un elenco subalterni Fossalta di Portogruaro, fg. 15 part.620;
  - p) un elaborato planimetrico Fossalta di Portogruaro, fg. 15 part.632;
  - q) un elenco subalterni Fossalta di Portogruaro, fg. 15 part.620;

- r) un elaborato planimetrico Fossalta di Portogruaro, fg. 15 part.632;
  - s) otto visure Catastali Concordia Sagittaria;
  - t) sette visure Catastali Fossalta di Portogruaro;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia e/o di certificati presso:
- a) l'edilizia privata del Comune di Concordia Sagittaria;
  - b) l'edilizia privata del Comune di Fossalta di Portogruaro;
  - c) l'urbanistica del Comune di Concordia Sagittaria;
  - d) l'urbanistica del Comune di Fossalta di Portogruaro;
  - e) l'agenzia delle Entrate.
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica;
- a) Concordia Sagittaria lotto n°.1;
  - b) Concordia Sagittaria lotto n°.2;
  - c) Concordia Sagittaria lotto n°. 3;
  - d) Concordia Sagittaria lotto n°.4;
  - e) Concordia Sagittaria lotto n°.5;
  - f) Concordia Sagittaria lotto n°.6;
  - g) Concordia Sagittaria lotto n°.7;
  - h) Concordia Sagittaria lotto n°.8;
  - i) Fossalta di Portogruaro lotto n°.1;
  - l) Fossalta di Portogruaro lotto n°.2;
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
- a) Concordia Sagittaria - permesso di costruire n. 51-2009;
  - b) Concordia Sagittaria - permesso di costruire in sanatoria n.163-2009;
  - c) Concordia Sagittaria - permesso di costruire in variante n.7-2011;
  - d) Concordia Sagittaria - permesso di costruire in variante n. 72-2012;
  - e) Concordia Sagittaria - Scia in variante 2012;
  - f) Concordia Sagittaria- Scia in variante 2013;
  - g) Concordia Sagittaria - permesso di costruire in variante n. 53-2013;
  - h) Concordia Sagittaria - certificato di agibilità sub. 5,7,8,9,10,11;
  - i) Concordia Sagittaria - certificato di agibilità sub. 6;
  - l) Concordia Sagittaria - un certificato di destinazione urbanistica;
  - m) Fossalta di Portogruaro - concessione per opere di urbanizzazione 1-U-98;
  - n) Fossalta di Portogruaro - voltura concessione per opere di urbanizzazione 1-U-98;
  - o) Fossalta di Portogruaro - variante a concessione per opere di urbanizzazione 1-U-98;
  - p) Fossalta di Portogruaro - Certificato di destinazione urbanistica;
  - q) Concordia Sagittaria - titoli edilizi terreno al foglio 5 part. 52;
  - r) Fossalta di Portogruaro, comunicazione del collaudatore.
- 7) una copia di cinque atti di provenienza (Notaio Michielan Antonio rep. 16038, rep. 16344, rep. 18226, Notaio Paqualis Paolo rep. 14183, Notaio Fumo Enrico rep.97555);
- 8) cinque contratti d'affitto (immobili Concordia S. foglio5 part. 930 sub 5, sub 6, sub 7, sub10, sub11), e una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
- 9) dichiarazioni di conformità (immobili Concordia S. foglio5 part. 930 sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub11) ed una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
- 10) quindici ispezioni ipotecarie;
- 11) contratto locazione immobile Concordia S. foglio5 part. 508 sub5.

Data generazione:  
02-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**



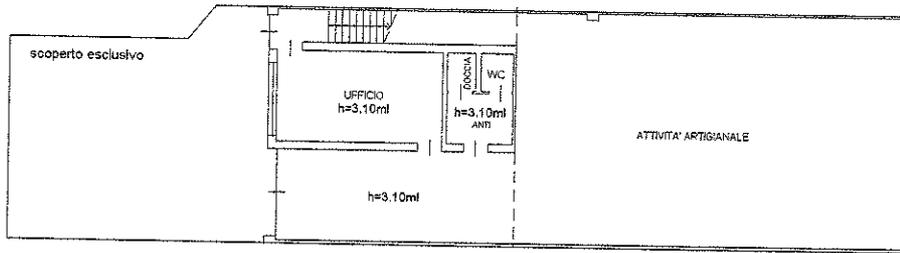




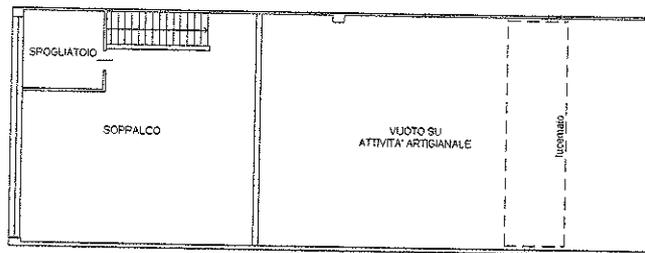
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n°VE0196954 del 10/12/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria	
Via Dell'artigianato civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Musso Daniele
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 930	Periti Edili
Subalterno: 5	Prov. Venezia
	N. 1850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=6.70m



PIANTA PIANO PRIMO H=3.30m

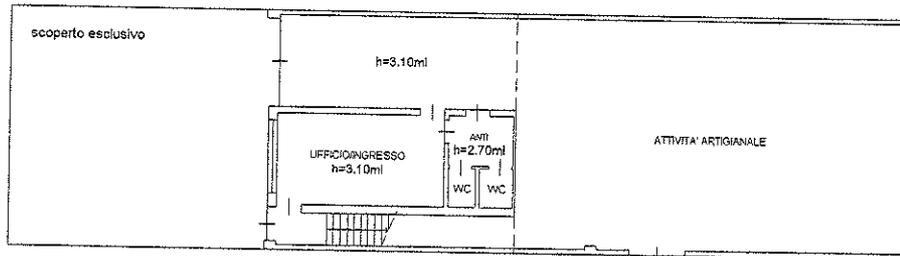


Catasto dei Fabbricati - Simazione al 13/01/2019 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 5 - Particella: 930 - Subalterno: 5 > - piano 01  
VIA DELL' ARTIGIANATO piano: F-1;

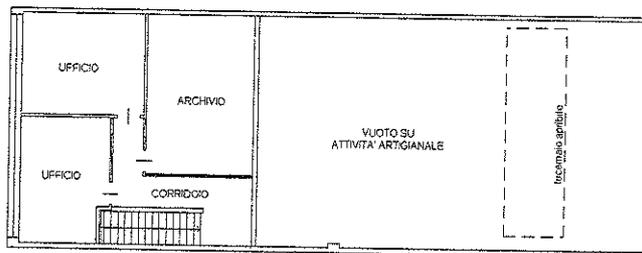
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0104836 del 05/08/2013 Planimetria di u.d.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 6	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 01850

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA Hm=6,70ml



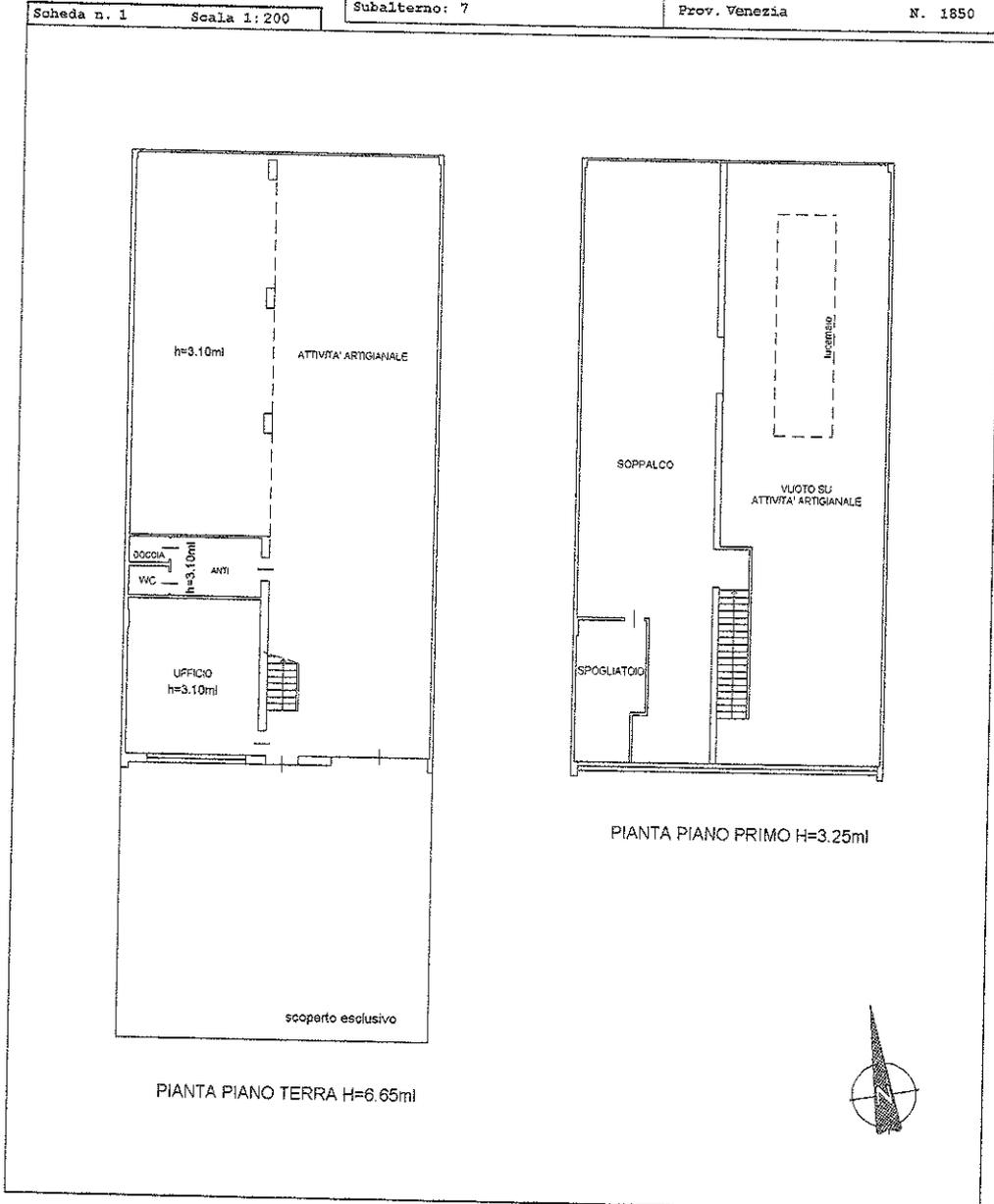
PIANTA PIANO PRIMO Hm=3,00ml



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0196954 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 7	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 1850

Scheda n. 1      Scala 1:200

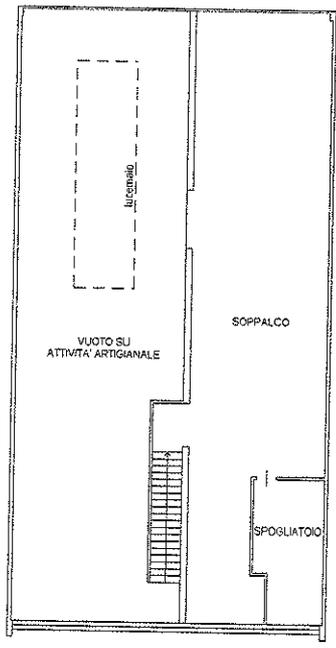
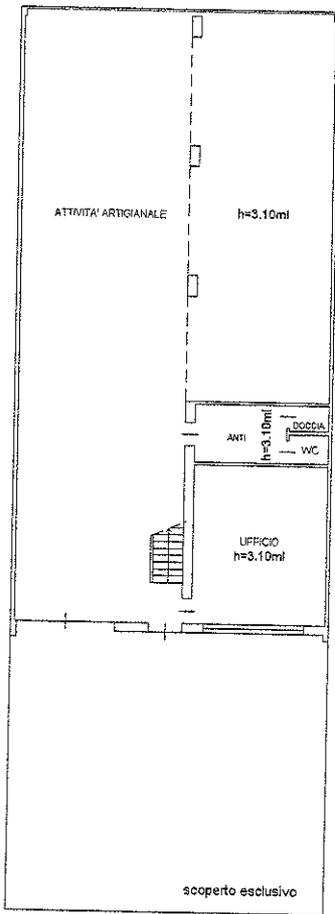


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2019 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 5 - Particella: 930 - Subalterno: 7 > Inauri 01

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0196954 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 8	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 1850

Scheda n. 1 Scala 1:200

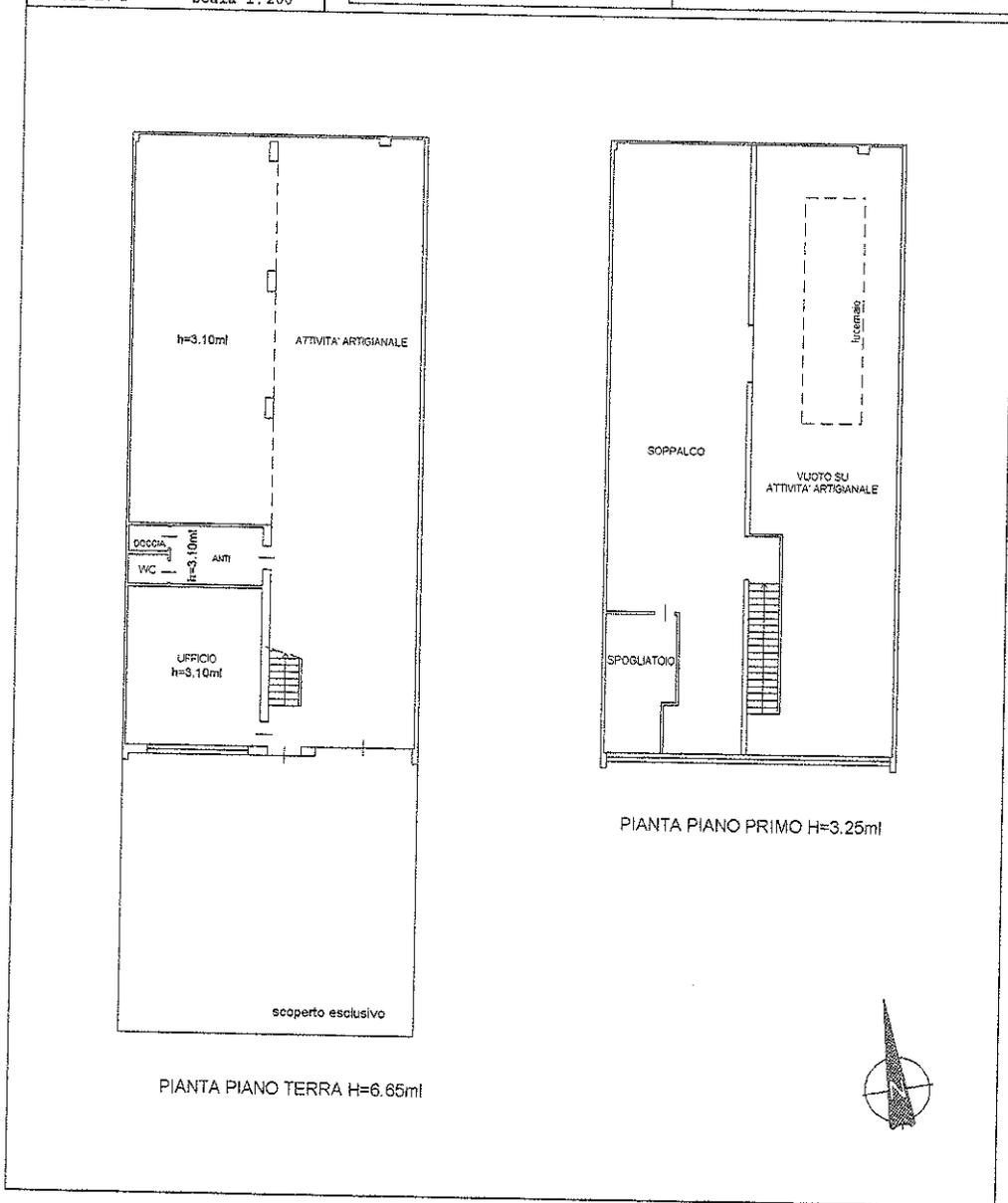


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2019 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 5 - Particella: 930 - Subalterno: 8 > - Inatti 01  
VIA DELL' ARTIGIANATO piano: F.1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0196954 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 9	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 1850

Scheda n. 1      Scala 1:200

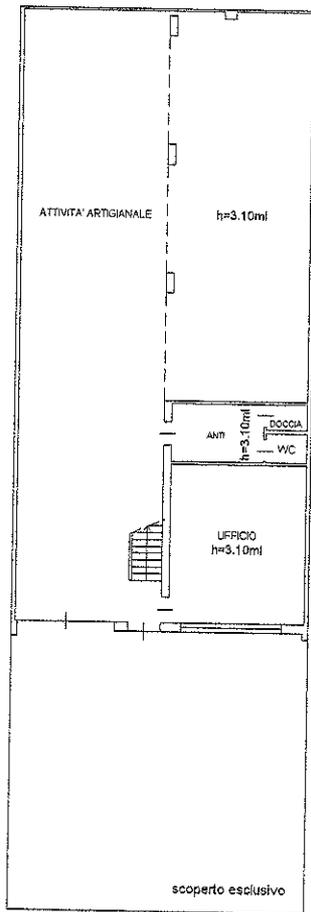


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2019 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 5 - Particella: 930 - Subalterno: 9 > (naut 0)

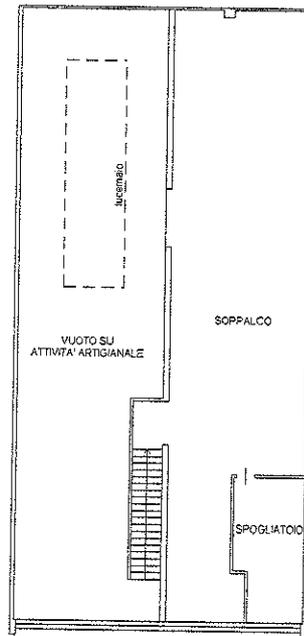
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0196954 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 10	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 1850

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=6.65ml



PIANTA PIANO PRIMO H=3.25ml



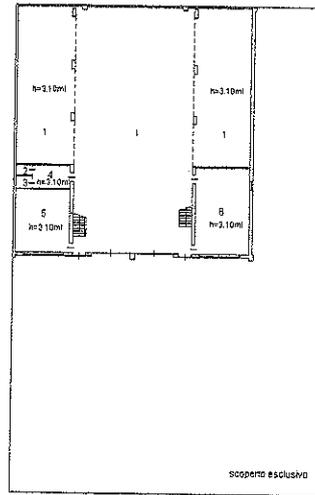
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n° VE0196954 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria Via Dell'artigianato oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 930 Subalterno: 11	Compilata da: Musso Daniele Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Venezia N. 1850

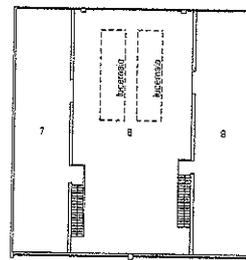
Scheda n. 1 Scala 1:500

LEGENDA

- 1 ATTIVITA' ARTIGIANALE
- 2 DOCCIA
- 3 W.C.
- 4 ANTI
- 5 UFFICIO
- 6 SPOGLIATOIO
- 7 SOPPALCO
- 8 VUOTO SU ATTIVITA' ARTIGIANALE
- 9 SOPPALCO



PIANTA PIANO TERRA H=6.65m



PIANTA PIANO PRIMO H=3.25m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2019 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C930) - Foglio: 5 - Particella: 930 - Subalterno 11