
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. **26/2019**
data udienza di verifica crediti: 14-02-2020 ore 09:15

Giudice Delegato: **Dott. LUCIA DALL'ARMELLINA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Ufficio con magazzino, 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo, 3 - Lotto di Terreno

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Immobile ubicato nella Località marittima Porto Santa Margherita del Comune di Caorle, in una zona turistica ubicata a ridosso delle rive del Mare Adriatico, lungo la riva destra del Fiume Livenza.

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Corpo: A - Ufficio con Magazzino

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] (Usufrutto 1/2) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6) [REDACTED] (Piena Proprietà 1/6) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6) [REDACTED] (Piena Proprietà 1/6) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6) [REDACTED] (Piena Proprietà 1/6), foglio 40, particella 63, subalterno 56, indirizzo via Lepanto n.88, piano S1-T, comune Caorle (VE), categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 115 mq, rendita € 1.545,50 €

Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Descrizione zona: Immobile ubicato nella frazione Gainiga del Comune di Ceggia, in una zona residenziale ai limiti della zona agricola comunale.

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 10, particella 499, subalterno 10, indirizzo via Angelo Gressani n.69, piano T-1, comune Ceggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 121 mq, escluse aree scoperte, rendita € 436,41 €, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 10, particella 499, subalterno 9, indirizzo via Gainiga, piano T, comune Ceggia, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 40,90 €, BCNC, foglio 10, particella 499, subalterno 8, indirizzo via Gainiga, piano T, comune Ceggia, categoria BCNC

Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

Corpo: B - Lotto di Terreno

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Ceggia, foglio 10, particella 551, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1.065 mq, reddito dominicale: € 10,37 €, reddito agrario: € 6,33 €

2. Possesso

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Corpo: A - Ufficio con Magazzino

Possesso: Libero

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Possesso: Occupato dai familiari del defunto debitore

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

Corpo: B - Lotto di Terreno

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Corpo: A - Ufficio con Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (SOLO PIANO TERRA)

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (SOLO PIANO TERRA)

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

Corpo: B - Lotto di Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (TERRENO INCOLT0)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

5. Comproprietari

Beni: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Corpo: A - Ufficio con Magazzino

Comproprietari: [REDACTED]

Eredi: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Beni: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Eredi: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

Corpo: B - Lotto di Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

Corpo: A - Ufficio con Magazzino

Misure Penali: NO

Beni: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - Lotto di Terreno
Corpo: B - Lotto di Terreno
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino
Corpo: A - Ufficio con Magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo
Corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - Lotto di Terreno
Corpo: B - Lotto di Terreno
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lepanto n.88 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino
Prezzo ARROTONDATO: € 70.000,00

Bene: via Angelo Gressani n.69 - Gainiga - Ceggia (VE) - 30022

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo
Prezzo ARROTONDATO: € 150.000,00

Lotto: 3 - Lotto di Terreno
Prezzo ARROTONDATO: € 50.000,00

Premessa

Con affidamento del 17 dicembre 2019, in relazione al Fallimento n. 26/2019, il Curatore, dott.ssa Laura Battistuzzi nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto del suddetto Fallimento.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 15-01-2020, come stabilito dal il curatore, alle ore 15:00 ho effettuato il sopralluogo, alla presenza della sig.ra [REDACTED], dell'avvocato Roberta Perrero e del curatore dott.ssa Laura Battistuzzi, presso gli immobili ubicati in Ceggia (VE) e in Comune di Caorle, località Porto Santa Margherita (VE) e alle ore 17.00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti ho continuato la stesura della relazione.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di Fallimento.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Via Lepanto n.88

Lotto: 1 - Ufficio con magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Documentazione acquisita in fase peritale, **non è stata trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019.**

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

Documentazione acquisita in fase peritale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Ufficio con Magazzino.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Via Lepanto n.88

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED];

DOC_01

Eredi [REDACTED]:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED]

Eredi [REDACTED]:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

DOC_02

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (Usufrutto 1/2) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6)

[REDACTED] (Piena Proprietà 1/6) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6) [REDACTED]

giola [REDACTED] (Piena Proprietà 1/6) [REDACTED] (Nuda Proprietà 1/6) [REDACTED]

[REDACTED] (Piena Proprietà 1/6), foglio 40, particella 63, subalterno 56, indirizzo via Lepanto n.88,

piano S1-T, comune Caorle (VE), categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 115

mq, rendita € 1.545,50 €

A_01

Derivante da: Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] (Legale Rappresentante della Ditta oggetto di fallimento) del 20-12-2018 rep.363241.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale. (E' presente una parete divisoria attrezzata a divisione del vano fronte strada facilmente rimovibile)

Note generali: Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

DOC_02_03

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato nella Località marittima Porto Santa Margherita del Comune di Caorle, in una zona turistica ubicata a ridosso delle rive del Mare Adriatico, lungo la riva destra del Fiume Livenza e a circa 5,2 Km dal centro storico comunale. Tale zona risulta ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: centrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: Lignano Sabbiadoro, Portogruaro, Concordia Sagittaria, ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Prima Baia, Spiaggia della Brussa, Spiaggia di Levante, ecc.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna dell'Angelo, Scogliera Viva, Duomo Santo Stefano, ecc.

Principali collegamenti pubblici: AutoBus 50 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'Ufficio risulta non in uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

[REDACTED] illimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di Fallimento iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2020 ai nn. 1718/1269;

A_02

Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia

il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

DOC_02_03

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Ufficio con Magazzino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.500,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1539.27.

Millesimi di proprietà: 64,87/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ufficio risulta direttamente accessibile da persone diversamente abili, la stessa cosa non vale per il piano seminterrato il quale è raggiungibile da un vano scala che può essere adattato con l'installazione di un servo-scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Si allega Attestato di Prestazione Energetica del 05-12-2012 a firma dell'Ingegnere

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

Avvertenze ulteriori: /

A_03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 18/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 18/12/2012, ai nn. 23726/11141; trascritto a Venezia, in data 31/12/2012, ai nn. 36785/25563.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 18/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 18/12/2012, ai nn. 23727/11142; trascritto a Venezia, in data 15/01/2013, ai nn. 1557/1022.

Eredi: ██████████ ██████████ ██████████ dal 20/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - a rogito di Notaio Anna Bianchini, in data 24/04/2019, ai nn. 38110/14429; registrato a San Donà di Piave, in data 30/04/2019, ai nn. 1007/1T.

Note: Si precisa che i dati sopra riportati fanno riferimento all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario di cui si allega copia (NON TRASCRITTA). La Dichiarazione di Successione in morte del Sig. ██████████ è stata invece registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

A_04

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/73

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/1973 al n. di prot. 74/73

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1975 al n. di prot. 74/73

NOTE: Si precisa che a seguito della "Richiesta di Volturazione intestazione" prot. 023584 del 03-12-1973, il presente Nulla Osta è stato volturato a nome della Ditta "

Numero pratica: 74/73

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1975 al n. di prot. 74/73

Numero pratica: 209

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA

Per lavori: Lavori di Cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale ed esecuzione di opere interne

Oggetto: Opere interne

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 40410

A_05

7.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Si precisa che la parete eretta all'interno della sala d'attesa è da considerarsi un elemento d'arredo.

7.2 **Conformità urbanistica**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 2644 del 27-04-1990
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B1 (intensiva) - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Artt.11-13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

A_06

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: A seguito della richiesta prot.3751 del 03-02-2020 formulata dal

sottoscritto perito estimatore Arch. Fagotto Elisabetta, il Comune ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot.007288 del 27-02-2020 di cui si allega copia.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio con Magazzino**

Immobile ubicato nelle immediate vicinanze del centro turistico della ridente località balneare Porto Santa Margherita del Comune di Caorle.

Tale zona è completa di strutture ricettive di ogni genere, edifici a destinazione commerciale e direzionale e risulta posizionata a circa 50 mt dalla spiaggia di Ponente, al di là della foce del Fiume Livenza, attrezzata con stabilimenti balneari dotati di ogni servizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte del Fabbricato Condominiale denominato "Condominio Adriana" eretto su cinque piani fuori terra oltre a quello seminterrato.

L'intero edificio risulta edificato all'interno di un lotto di 1.710,00 mq. catastali interamente recintato con muretti in cls (lati ovest-est) e con zoccolo in cls con soprastante rete metallica (lato nord); il lato sud del lotto risulta invece aperto verso la via pubblica Lepanto dalla quale avviene l'accesso pedonale, gli accessi carrai (uno lato ovest, uno lato est) sono garantiti da sbarra automatica per ogni lato.

L'ufficio fronte strada oggetto di procedura fallimentare è dislocato al P.T. dell'Edificio condominiale ed è completo di magazzino al piano seminterrato.

L'ufficio è così composto: piano terra rappresentato da ingresso/sala d'attesa, tre uffici (uno dei quali ricavato nell'area ingresso/sala d'attesa attraverso una parete arredata), disimpegno, anti e w.c. Attraverso il vano scala posizionato nel disimpegno è possibile accedere al piano seminterrato dov'è ubicato il magazzino parte ad uso sala riunioni.

All'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare compete, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (Loc. Autoclave, loc. immondizia, loc. C.T., Corridoio, corte comune, ecc) pari a millesimi 64,87.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in alluminio, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti sono sotto traccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas/metano centralizzata ubicata al piano seminterrato nel locale centrale termica.

Il riscaldamento è assicurato da aerotermini posizionati all'interno di ogni stanza, il raffrescamento è invece garantito dal condizionatore con split ubicato nel disimpegno.

L'unità immobiliare direzionale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in discreto stato mantenitivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

EREDI:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

EREDI:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

██████████ - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

██████████ - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **147,35**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1975 (Abitabilità)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012 (S.C.I.A.)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 88; ha un'altezza utile interna di circa m. P.S1 (H = 2,10 ml)

- P.T. (Hm= 3,50 ml)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in discreto stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino (P.S1)	sup lorda di pavimento	0,50	31,53	€ 1.000,00
Ufficio (P.T.)	sup lorda di pavimento	1,00	84,30	€ 1.000,00

115,83

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.900,00-2.500,00 €/mq, valore con stato conservativo ottimo.

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

A - Ufficio con Magazzino. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino (P.S1)	31,53	€ 1.000,00	€ 31.530,00
Ufficio (P.T.)	84,30	€ 1.000,00	€ 84.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.830,00
Valore corpo			€ 115.830,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.872,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Ufficio con Magazzino	Uffici e studi privati [A10]	115,83	€ 115.830,00	€ 86.872,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.166,00
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 23.166,00
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: € 69.498,00

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: € 70.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Il bene è un bene personale acquisito con imposta di registro, e al momento della vendita verrà applicata la normativa vigente.

Beni in **Ceggia (VE)**
Località/Frazione **Gainiga**
via Angelo Gressani n.69

Lotto: 2 - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Documentazione acquisita in fase peritale, **non è stata trascritta l'accettazione di eredità** con beneficio d'inventario.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Documentazione acquisita in fase peritale.

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Gainiga, via Angelo Gressani n.69

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

DOC_01

EREDI:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni).

Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

DOC_02_03

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 10, particella 499, subalterno 10, indirizzo via Angelo Gressani n.69, piano T-1, comune Ceggia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 121 mq, escluse aree scoperte, rendita € 436,41 €

Derivante da: Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] (Legale Rappresentante della Ditta oggetto di fallimento) del 20-12-2018 rep.363241.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 10, particella 499, subalterno 9, indirizzo via Gainiga, piano T, comune Ceggia, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 40,90 €

B_01

Derivante da: Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] (Legale Rappresentante della Ditta oggetto di fallimento) del 20-12-2018 rep.363241.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BCNC, foglio 10, particella 499, subalterno 8, indirizzo via Gainiga, piano T, comune Ceggia, categoria BCNC

Derivante da: Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] (Legale Rappresentante della Ditta oggetto di fallimento) del 20-12-2018 rep.363241.

Note: Trattasi dello scoperto di pertinenza della villetta a schiera di testa (Sub.10) con Garage (Sub.9) oggetto di procedura fallimentare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testamento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Ufficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

DOC_02_03

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato nella frazione Gainiga del ridente Comune di Ceggia. Il territorio nel quale ricade la cittadina è di indubbia eccellenza ambientale e paesaggistica posizionata felicemente tra i fiumi Piave e Livenza, sulla strada tra San Donà di Piave e Portogruaro. La frazione Gainiga risulta dislocata a circa 500 mt dal centro di Gainiga e a circa 3,2 Km dal centro storico di Ceggia, risulta ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista - agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale/agricola

Importanti centri limitrofi: Cessalto, San Donà di Piave, San Stino di Livenza, Torre di Mosto.

Attrazioni paesaggistiche: ponte romano, parco della memoria, ecc.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Vitale Martire, Oratorio Bragadin, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dai familiari del defunto debitore**

Note: La Villetta a schiera è abitata dal nucleo familiare del deceduto Legale Rappresentante della Ditta oggetto di Fallimento composto dalla Sig.ra [REDACTED] e i [REDACTED]

Antonio e [REDACTED].

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di
 Notaio Sirignano Pietro in data 24/02/2011 ai nn. 23221/10689; Iscritto/trascritto a Venezia in
 data 08/03/2011 ai nn. 8023/1497; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: €
 105.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] illimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] -
 Derivante da: Sentenza di Fallimento iscritto/trascritto a Venezia in data
 20/01/2020 ai nn. 1718/1269;

B_02

*Si evidenzia che il Sig. [REDACTED] è [REDACTED] senza aver lasciato testa-
 mento. Pertanto, gli intestatari attuali (eredi legittimi) risultano essere la moglie Sig.ra [REDACTED]
 [REDACTED] e i [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi minorenni). Si sottolinea la
 volontà della Sig.ra [REDACTED] di accettare l'eredità del marito con beneficio d'inventario come
 da "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario" rilasciata dall'Uf-
 ficio del Giudice Tutelare del Tribunale di Venezia in data 08-04-2019 non trascritta. Si allega Di-
 chiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata invece registrata a Venezia
 il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.*

DOC_02_03

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: / . /****Millesimi di proprietà: /**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – Risulta accessibile soltanto il
 Piano Terra dell'abitazione. Il Primo Piano può essere raggiungibile solo previa installazione di un
 servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** B

Note Indice di prestazione energetica: Si allega Attestato di Prestazione Energetica del 14-07-
 2016 a firma dell'Ingegnere

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**Avvertenze ulteriori: /**

B_03

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2002 al 20/12/2018 . In forza di Aggiudica-
 zione Definitiva - a rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello, in data 26/07/2002, ai nn. 2516/1129;
 registrato a San Donà di Piave, in data 02/08/2002, ai nn. 1703/1T; trascritto a Venezia, in data
 31/07/2002, ai nn. 26432/17934.

B_04

EREDI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 20/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - a rogito di Notaio Anna Bianchini, in data 24/04/2019, ai nn. 38110/14429; registrato a San Donà di Piave, in data 30/04/2019, ai nn. 1007/1T.

Note: Si precisa che i dati sopra riportati fanno riferimento all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario di cui si allega copia (NON TRASCRIPTA). La Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] è stata registrata a Venezia il 22-11-2019 Volume 88888 al n.363241.

DOC_02_03

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 230/2000 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di due fabbricati a schiera trifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/2001 al n. di prot. 15003/5898

Abitabilità/agibilità in data 23/04/2004 al n. di prot. 899

Numero pratica: 81/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e allargamento terrazze al primo piano

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/05/2003 al n. di prot. 6683

Abitabilità/agibilità in data 23/04/2004 al n. di prot. 899

Numero pratica: 899

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: costruzione di due fabbricati a schiera trifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/2004 al n. di prot. 10388

Numero pratica: 1478

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di una pompeiana

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2006 al n. di prot. 1478

Numero pratica: 101/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento costituente nella chiusura di un porticato e modifiche interne

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 17/10/2014 al n. di prot. 8548/2014

B_05

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.

15.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC 30-03-2019
Zona omogenea:	zona C2 ricadente nel "Piano Particolareggiato Esecutivo di Gainiga"
Norme tecniche di attuazione:	Art.37-72
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara la conformità urbanistica.

B_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo**

Immobile ubicato nella ridente località Gainiga del Comune di Ceggia. Trattasi di una tranquilla zona residenziale ai limiti della zona agricola comunale completa di tutti i servizi principali e avente una buona viabilità pubblica.

Il compendio immobiliare dov'è ubicata la villetta a schiera di testa è rappresentato da due edifici a schiera trifamiliari speculari dislocati su due piani fuori terra.

L'intero compendio immobiliare risulta edificato all'interno di un lotto di 2.135,00 mq. catastali interamente recintato con zoccoli di cemento con soprastante rete metallica; risulta inoltre suddiviso al suo interno rispetto le diverse proprietà immobiliari con relative corti scoperte di pertinenza.

La villetta a schiera in oggetto è ubicata alla testa sud dell'edificio ad ovest ed è raggiungibile attraverso lo scoperto comune (sub.1) ad uso strada di accesso che risulta aperto verso la strada di lottizzazione Angelo Gressani (Mapp.474).

La villetta a schiera è così composta: piano terra rappresentato dalla zona giorno completa di soggiorno, cucina, bagno, disbrigo, veranda a sfogo del soggiorno e portico a protezione della cucina. Attraverso la scala in cls intonacato e tinteggiato con pedate in ceramica è possibile accedere al primo piano dell'abitazione dov'è ubicata la zona notte composta da due camere (camera matrimoniale sud con poggio di sfogo), bagno, disbrigo e zona sottotetto ad uso ripostiglio.

L'accesso al garage è garantito dal basculante raggiungibile dall'accesso carraio esterno a delimitazione dello scoperto esclusivo dell'abitazione. Si evidenzia inoltre che il garage risulta internamente collegato con l'unità residenziale attraverso il disbrigo.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze eccetto nelle camere e nel sottotetto dov'è presente pavimento in legno, gli impianti sono sotto traccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas/metano ubicata nella veranda.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

EREDI:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **416,75**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. (H=2.70 ml) 1°P. (Hm=1,53 ml)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona Giorno al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	53,00	€ 1.350,00
Zona Notte al 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	53,00	€ 1.350,00
Veranda al P.T.	sup lorda di pavimento	0,70	8,89	€ 1.350,00

Portico al P.T.	sup lorda di pavimento	0,40	3,92	€ 1.350,00
Sottotetto al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,80	23,00	€ 1.350,00
Poggiolo al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	1,41	€ 1.350,00
Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,02	5,10	€ 1.350,00

148,32

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Ceggia (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Abitazioni Civili : 1.000,00-1.300,00 €/mq, valore con stato conservativo ottimo;

- Ville e Villini : 1.100,00 - 1.400,00 €/mq, valore con stato conservativo ottimo.

;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

16. Valutazione corpi:

A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200.232,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona Giorno al P.T.	53,00	€ 1.350,00	€ 71.550,00
Zona Notte al 1°P.	53,00	€ 1.350,00	€ 71.550,00
Veranda al P.T.	8,89	€ 1.350,00	€ 12.001,50
Portico al P.T.	3,92	€ 1.350,00	€ 5.292,00
Sottotetto al 1°P.	23,00	€ 1.350,00	€ 31.050,00
Poggiolo al 1°P.	1,41	€ 1.350,00	€ 1.903,50
Corte Scoperta Esclusiva	5,10	€ 1.350,00	€ 6.885,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 200.232,00
Valore corpo	€ 200.232,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 200.232,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 200.232,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta a schiera di testa con garage e scoperto esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	148,32	€ 200.232,00	€ 200.232,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 50.058,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.174,00
---	--------------

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: € 150.000,00

16. Regime fiscale della vendita

L'immobile è stato acquistato con imposta di registro e in caso di vendita sarà soggetto alla normativa vigente.

Lotto: 3 - Lotto di Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Documentazione acquisita in fase peritale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Documentazione acquisita in fase peritale.

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - Lotto di Terreno.

residenziale sito in frazione: Gainiga, via Angelo Gressani n.69

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ceggia, foglio 10, particella 551, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1.065 mq, reddito dominicale: € 10,37 €, reddito agrario: € 6,33 €

Derivante da: Atto di Compravendita rep.7491 del 18-12-2006 del Notaio Vianello Angelo Sergio di San Donà di Piave.

C_01

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: TRATTASI DI UN LOTTO DI TERRENO.

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato nella frazione Gainiga del ridente Comune di Ceggia. Il territorio nel quale ricade la cittadina è di indubbia eccellenza ambientale e paesaggistica posizionata felicemente tra i fiumi Piave e Livenza, sulla strada tra San Donà di Piave e Portogruaro. La frazione Gainiga risulta dislocata a circa 500 mt dal centro di Gainiga e a circa 3,2 Km dal centro storico di Ceggia, risulta ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista – agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale/agricola

Importanti centri limitrofi: Cessalto, San Donà di Piave, San Stino di Livenza, Torre di Mosto.

Attrazioni paesaggistiche: ponte romano, parco della memoria, ecc.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Vitale Martire, Oratorio Bragadin, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il Terreno si trova in stato di abbandono.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

██████████ Ilimento a favore della massa dei creditori contro ██████████ - ziano & C. Sas iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2020 ai nn. 1718/1269.

C_02

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Lotto di Terreno

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di terreno

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: / . /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 18/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Aggiudicazione Definitiva - a rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello, in data 18/12/2006, ai nn. 7491/4227; trascritto a Venezia, in data 28/12/2006, ai nn. 56254/32055.

C_03

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 *Conformità edilizia:*

residenziale

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di terreno residenziale privo di edificazioni, tale immobile non richiede il rilascio da parte del Comune di alcuna pratica edilizia.

23.2 *Conformità urbanistica*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC del 30-03-2019
Zona omogenea:	zona C2 ricadente nel "Piano Particolareggiato Esecutivo di Gainiga"
Norme tecniche di attuazione:	Art.37-72
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: A seguito della richiesta prot.11192 del 03-10-2019 formulata dal sottoscritto perito estimatore Arch. Fagotto Elisabetta, il Comune ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot.11192/2019 del 03-10-2019 di cui si allega copia.

C_04

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B - Lotto di Terreno**

Terreno residenziale ai limiti della zona agricola del Comune di Ceggia, a circa 3,2 Km dal centro storico comunale.

Terreno Edificabile di forma pressoché rettangolare e di morfologia pianeggiante privo di colture arboree, vi sono solo piantagioni da fiori.

Il Lotto risulta interamente recintato ed è accessibile direttamente dalla via Angelo Grassani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.065,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilla

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee Piante da fiori

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Lotto Edificabile risulta libero ma comunque in buono stato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lotto di Terreno Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	1.065,00	€ 60,00
			1.065,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Valutazione corpi:

B - Lotto di Terreno. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di Terreno Residenziale	1.065,00	€ 60,00	€ 63.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.900,00
Valore corpo	€ 63.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Lotto di Terreno	residenziale	1.065,00	€ 63.900,00	€ 63.900,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 12.780,00

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:

€ 51.120,00

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

€ 50.000,00

24. Regime fiscale della vendita

Il bene è un bene dell'azienda ed è stato acquistato con l'applicazione dell'Iva, e al momento della vendita verrà applicata la normativa vigente.

Note finali dell'esperto:

Nella fiducia di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio il Curatore dott.ssa Laura Battistuzzi per l'affidamento accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

Allegato_01_Documenti

Allegato_02_Foto immobili

Data generazione:

22-03-2020

L'Esperto alla stima

Elisabetta Fagotto