
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **87/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004,
005, 006, 007, 008, 009,
010, 011**

Esperto alla stima: **Dott.Agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 0427812038 - 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it



Beni in Pramaggiore (VE)

Piazza libertà

Lotto: 001

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

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A-Ufficio**

Uffici e studi privati [A10] sito in Piazza Libertà n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 549, subalterno 32

Intestazione:

, C.F. , proprietà per 1/1, indirizzo Piazza Libertà n.2, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 94 mq, rendita 898,64 €

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2011 ai n.2089 serie 1T.**Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 25/01/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il muro divisorio che nella planimetria catastale e di progetto separa i due subalterni, nella realtà non è presente. I due vani sub.32 e sub.33 sono di fatto uniti in un unico vano da completare;
- le stanze anti wc e wc disegnati nella planimetria catastale e di progetto del sub.33 non sono nella realtà completate;
- l'impianto elettrico, idrico e termico, sono ancora da completare.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna, redistribuzione degli spazi e variazione categoriaDescrizione delle opere da sanare: Planimetria interna, redistribuzione degli spazi, variazione categoriaOneri totali (indicativi) per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCCA: € 1.500,00Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale al paese di Pramaggiore, facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più abitazioni unifamiliari e condomini di piccole-medie dimensioni.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.**Attrazioni storiche:** Villa Della Pasqua, molino e museo etnografico.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del veneziano soc.coop.;- Contro: , C.F.- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 13/11/2003 ai nn. 77827- Iscritto/Trascritto: in data 25/11/2003 ai nn. 44504/9425;- Importo ipoteca: € 4.200.000;- Importo capitale: € 2.100.000;- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Quanto sopra riguarda i beni in Pramaggiore, catasto fabbricati fg.10 mapp.549/1-549/2 e Catasto Terreni fg.10 mapp.551 sup.4241 m², mapp.554 sup.52 m², mapp.556 sup.7 m².

Annotamento n.5249/632 del 06/02/2006 di frazionamento in quota, atto notarile pubblico del 21/12/2005 n.rep.82141, a favore Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , Notaio Pellizzari Pietro:

- quota mutuo di € 131.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 263.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/32;

- quota di mutuo di € 113.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 227.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/34;

- quota mutuo di € 104.000,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 208.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/33.

Annotamento n.22285/3155 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012, n.rep.90942/27914, Notaio dott.Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 21/12/2021 al 21/12/2022;

Annotamento n.27426/3884 del 03/10/2012 di modifica termine di esigibilità del credito, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , atto notarile pubblico del 21/09/2012, rep.n.492/414, Notaio dott.ssa Madaro Laura.

Annotamento n.22696/3381 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira. A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop a responsabilità limitata, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S

Annotamento n.37921/5748 del 28/11/2016 di atto di specificazione cessione ipoteca frazionata, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/11/2016 n.rep.676/490, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Si precisa che l'annotazione di cessione dell'ipoteca in data 14/07/2016 ai nn.22696/3381 riferita all'iscrizione 9425/2003 deve intendersi riferita esclusivamente agli immobili in Pramaggiore CF fg.10 mapp.549/32, mapp.549/33, mapp.549/34 e CT fg.10 mapp.554 sup.52 m², mapp.595 sup.6 m², mapp.635 sup.3070 m², presenti nell'iscrizione ipotecaria del 25/11/2003 part.9425 e nel relativo annotamento di frazionamento eseguito in data 06/02/2006 ai nn. 5249/632, sono da intendersi tuttora ipotecati a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano a garanzia delle quote frazionate di detto credito ipotecario che non sono mai state cedute alla Società SAS.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;- Contro: ;- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 16/03/2011 ai nn. 13843/8609- Iscritto/Trascritto: in data 25/03/2011 ai nn. 9720/1891;

- Importo ipoteca: € 750.000,00;

- Importo capitale: € 500.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Debitore non datore

, C.F.

Beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

Annotamento n.22284/3154 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012 n.rep.90941/27913, Notaio dott. Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 16/03/2019 al 16/03/2020.

Annotamento n.22697/3382 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di

, nuovo soggetto a favore

S.A.S.

, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 n.rep.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;

- Contro:

, nato a

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di

-

-

, nuovo soggetto a favore

S.A.S con

Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.554-588-595-635-549/32-549/33-549/34, fg.10, comune di Pramaggiore.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di:

- Contro:

, con sede in

, C.F.

- Derivante da: sentenza di condanna del 01/07/2014 rep.538, iscritto in data 02/03/2015 ai nn. 5240/704;

- Importo ipoteca: € 120.000,00;

- Importo capitale: € 101.092,51.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Contro:

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;

- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;

- Importo capitale: € 1.000.000,00;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.



Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro:- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Seppur esplicitamente richieste dal sottoscritto, non sono state fornite risposte dall'amministratore condominiale riguardo alle eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data di oggi, alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, dei millesimi di proprietà delle parti comuni o delle eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. In considerazione a quanto suddetto, ad oggi il sottoscritto perito estimatore non è in grado di fornire specifica risposta alle richieste indicate nel decreto di nomina.

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Gli immobili sono posti al PT**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di immobile non completato. Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Considerate le difformità edilizie e catastali riscontrate non si è proceduto alla redazione di un APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati**Avvertenze ulteriori:** Non rilevati**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

-

, C.F.

, **proprietà per 1/1 dal 28/01/2003 al 06/11/2003.**

- In forza di: Permuta a rogito di Comune di Pramaggiore in data 28/01/2003 ai nn. 1397; trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 9021/6347.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.

Nella certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo, viene indicato quanto di seguito riportato: "...in cambio di quanto sopra ceduto e così allo stesso titolo di permuta la , s'impegna a cedere al Comune di Pramaggiore una porzione di fabbricato di futura realizzazione di mq 170 costituito da locali dati per ultimati, ad uso uffici e archivio di cui al primo piano di mq 100, locali interrati 70 mq. Il Comune di Pramaggiore si riserva la facoltà di acquisire ulteriori mq 100 di superfici di locali ad uso uffici da esercitarsi improrogabilmente entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente asta. La provenienza di tali beni è da ricondursi per giusti titoli anteriori al ventennio"

Titolare/Proprietario:

-

, **proprietà per****1/1 dal 06/11/2003 al 28/09/2004.**

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 06/11/2003 ai nn. 77798, trascritto in data 29/11/2003 ai nn. 45130/28537.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.



Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 28/09/2004 al 04/08/2010.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott. Michielan Antonio in data 28/09/2004 ai nn. 21488; trascritto in data 22/10/2004 ai nn. 39265/24599.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², part.549/1, part.549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595-549/32-549/33-549/34.

Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 04/08/2010 al 06/07/2011.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.ssa Madaro Laura in data 04/08/2010 ai nn. 64/55; trascritto in data 12/08/2010 ai nn. 28798/17552.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

Titolare/Proprietario:

- , C.F. , proprietà
per 1/1 dal 06/07/2011 ad oggi (attuale proprietaria).

- In forza di: Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 06/07/2011 ai nn. 14180/8832; registrato a San Donà di Piave in data 07/07/2011 ai nn. 2089/1T; trascritto a Venezia in data 08/07/2011 ai nn. 22802/14519.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: C200325
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile, distinto in catasto come segue.fg.10 mappale 549 in Piazza Libertà
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio: in data 19/01/2004 al n. di prot. 10588
- Numero pratica: C200325V1
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: variante alla C.E. C200325 del 19.01.2004 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile distinto in catasto come segue.fg.10 mappale549
 - Oggetto: variante
 - Rilascio: in data 27/09/2004 al n. di prot. 4156
- Numero pratica: prot.10088
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 - Per lavori: variante 2^a al permesso di costruire n.C200325 del 19.01.04 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale)
 - Oggetto: variante
 - Presentazione: in data 11/08/2005 al n. di prot. 10088
 - Note: La suddetta Denuncia risulta Vista dal tecnico comunale in data 16/09/2005.
- Numero pratica: Licenza 30/2005
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità
 - Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 15/11/2005 al n. di prot. 30/2005



7.1 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo del 25/01/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il muro divisorio che nella planimetria catastale e di progetto separa i due subalterni, nella realtà non è presente. I due vani sub.32 e sub.33 sono stati di fatto uniti in un unico vano;
- le stanze anti wc e wc disegnati nella planimetria catastale e di progetto del sub.33 non sono completati;
- l'impianto elettrico, idrico e termico, sono ancora da completare.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi (regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche): € 3.000,00

Note: Come riferitomi dal tecnico comunale, tali opere risultano attualmente sanabili. Ad ogni modo si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n.6140 del 28/12/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	B3- Residenziale speciale in area strategica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

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

L'immobile pignorato (categoria catastale A/10- classe 2) come prima catastalmente identificato è un locale facente parte del condominio denominato "Residence CAMPUS" situato nel territorio del Comune di Pramaggiore in Piazza Libertà n.2. Trattasi di immobile posto al piano terra, composto da un vano principale accatastato e progettato come ufficio. Completano l'immobile un vano antibagno e wc, che risultano privi di sanitari.

L'immobile risulta dotato di finestre. Alla data del sopralluogo l'immobile appariva privo della parete divisoria con il sub.33; i due sub. formavano di fatto un unico vano. L'immobile risulta privo di impianti, che sono ancora da completare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 103,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: come riportato nel Certificato di Regolare Esecuzione, le opere di edificazione risultano concluse nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.2;



Ha un'altezza utile interna di circa: m. 3

L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale si trova in discrete condizioni esterne. Il bene pignorato è da completare internamente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** - condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: L'impianto elettrico risulta in opera; i cavi elettrici raggiungono il vano interno dell'edificio ma ad oggi l'impianto non è funzionante e richiede ancora dei lavori per il suo completamento. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile pignorato, il sottoscritto perito risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: L'impianto non risulta in funzione. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto perito risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Termico

tipologia: **autonomo**

Note: L'impianto di riscaldamento risulta predisposto ma non completato. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto perito risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo l'immobile considerato come edificio principale, la superficie commerciale viene calcolata moltiplicando la superficie reale per un unico parametro, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Ufficio+anti +wc	sup reale lorda	103	1,00	103,00	€ 700,00
Totale		103		103,00	



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. L'Agenzia delle Entrate non ha rilasciato valori OMI per uffici e negozi nella zona di interesse. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore normale unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 30 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile e dei lavori che devono ancora essere eseguiti per portare a completamento lo stesso. Da indagini di mercato e da colloqui con operatori del settore il valore medio unitario di negozi-uffici in condizioni di normalità si attesta sui 1000,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile (immobile posto al piano terra, in zona centrale e visibile, da completare) si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 700,00 €/m² (risultato di 1000,00 €/m² x 70 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Pramaggiore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

8.2 Valutazione corpi:**A-Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Ufficio+anti+wc	103,00	€ 700,00	€ 72.100,00
Valore complessivo intero			€ 72.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.100,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	103,00	€ 72.100,00	€ 72.100,00

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 dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 10.815,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.785,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 56.800,00



Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Piazza libertà n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Pramaggiore, foglio 10, particella 549, subalterno 33

Intestazione:

, C.F.

, proprietà per 1/1, indirizzo Piazza Libertà n.3, piano T, categoria C/1, classe 7
consistenza 55 mq, superficie 64 mq, rendita 605,03 €

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio
dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 25/01/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il muro divisorio che nella planimetria catastale e di progetto separa i due subalterni, nella realtà non è presente. I due vani sub.32 e sub.33 sono stati di fatto uniti in un unico vano;
- le stanze anti wc e wc disegnati nella planimetria catastale e di progetto del sub.33 non sono nella realtà presenti;
- l'impianto elettrico, idrico e termico, sono ancora da completare;
- la parete divisoria con il sub.34 non risulta edificata con muratura con spessore da 30 cm bensì con cartongesso con spessore da 10 cm.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA:: € 1.500,00

Oneri Totali indicativi: € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale al paese di Pramaggiore, facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più abitazioni unifamiliari e condomini di piccole-medie dimensioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni storiche: Villa Della Pasqua, molino e museo etnografico.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero



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

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del veneziano soc.coop.;**- Contro:** ;**- Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 13/11/2003 ai nn. 77827**- Iscritto/Trascritto:** in data 25/11/2003 ai nn. 44504/9425;**- Importo ipoteca:** € 4.200.000;**- Importo capitale:** € 2.100.000;**- Note:** Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:Quanto sopra riguarda i beni in Pramaggiore, catasto fabbricati fg.10 mapp.549/1-549/2 e Catasto Terreni fg.10 mapp.551 sup.4241 m², mapp.554 sup.50 m², mapp.556 sup.7 m².

Annotamento n.5249/632 del 06/02/2006 di frazionamento in quota, atto notarile pubblico del 21/12/2005 n.rep.82141, a favore Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , Notaio Pellizzari Pietro:

- quota mutuo di € 131.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 263.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/32;

- quota di mutuo di € 113.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 227.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/34;

- quota mutuo di € 104.000,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 208.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/33.

Annotamento n.22285/3155 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012, n.rep.90942/27914, Notaio dott.Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 21/12/2021 al 21/12/2022;

Annotamento n.27426/3884 del 03/10/2012 di modifica termine di esigibilità del credito, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , atto notarile pubblico del 21/09/2012, rep.n.492/414, Notaio dott.ssa Madaro Laura.

Annotamento n.22696/3381 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira. A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop a responsabilità limitata, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S

Annotamento n.37921/5748 del 28/11/2016 di atto di specificazione cessione ipoteca frazionata, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/11/2016 n.rep.676/490, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Si precisa che l'annotazione di cessione dell'ipoteca in data 14/07/2016 ai nn.22696/3381 riferita all'iscrizione 9425/2003 deve intendersi riferita esclusivamente agli immobili in Pramaggiore CF fg.10 mapp.549/32, mapp.549/33, mapp.549/34 e CT fg.10 mapp.554 sup.52 m², mapp.595 sup.6 m², mapp.635 sup.3070 m², presenti nell'iscrizione ipotecaria del 25/11/2003 part.9425 e nel relativo annotamento di frazionamento eseguito in data 06/02/2006 ai nn. 5249/632, sono da intendersi tuttora ipotecati a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano a garanzia delle quote frazionate di detto credito ipotecario che non sono mai state cedute alla Società SAS.**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;**- Contro:** ;**- Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 16/03/2011 ai nn. 13843/8609**- Iscritto/Trascritto:** in data 25/03/2011 ai nn. 9720/1891;**- Importo ipoteca:** € 750.000,00;**- Importo capitale:** € 500.000,00;**- Note:** Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Debitore non datore , C.F.
 Beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².
 Annotamento n.22284/3154 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012 n.rep.90941/27913, Notaio dott. Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 16/03/2019 al 16/03/2020.
 Annotamento n.22697/3382 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S.
 , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 n.rep.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;- Contro: , nato a- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;- Importo capitale: € 1.200.000,00;- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di

, nuovo soggetto a favore S.A.S con

Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.554-588-595-635-549/32-549/33-549/34, fg.10, comune di Pramaggiore.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di:- Contro: , con sede in , C.F. ;- Derivante da: sentenza di condanna del 01/07/2014 rep.538, iscritto in data 02/03/2015 ai nn. 5240/704;- Importo ipoteca: € 120.000,00;- Importo capitale: € 101.092,51.**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro:- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;- Importo capitale: € 1.000.000,00;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro:- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Seppur esplicitamente richieste dal sottoscritto, non sono state fornite risposte dall'amministratore condominiale riguardo alle eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data di oggi, alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, dei millesimi di proprietà delle parti comuni o delle eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. In considerazione a quanto suddetto, ad oggi il sottoscritto perito estimatore non è in grado di fornire specifica risposta alle richieste indicate nel decreto di nomina.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Gli immobili sono posti al PT

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di immobile non completato. Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Considerate le difformità edilizie e catastali riscontrate non si è proceduto alla redazione di un APE.

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-

, C.F.

, **proprietà per 1/1 dal 28/01/2003 al 06/11/2003.**

- In forza di: Permuta a rogito di Comune di Pramaggiore in data 28/01/2003 ai nn. 1397; trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 9021/6347.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.

Nella certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo, viene indicato quanto di seguito riportato: "...in cambio di quanto sopra ceduto e così allo stesso titolo di permuta la , s'impegna a cedere al Comune di Pramaggiore una porzione di fabbricato di futura realizzazione di mq 170 costituito da locali dati per ultimati, ad uso uffici e archivio di cui al primo piano di mq 100, locali interrati 70 mq. Il Comune di Pramaggiore si riserva la facoltà di acquisire ulteriori mq 100 di superfici di locali ad uso uffici da esercitarsi improrogabilmente entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente asta. La provenienza di tali beni è da ricondursi per giusti titoli anteriori al ventennio"

Titolare/Proprietario:

-

, **proprietà per**

1/1 dal 06/11/2003 al 28/09/2004.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 06/11/2003 ai nn. 77798, trascritto in data 29/11/2003 ai nn. 45130/28537.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.

Titolare/Proprietario:

-

, **proprietà per**

1/1 dal 28/09/2004 al 04/08/2010.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.Michielan Antonio in data 28/09/2004 ai nn. 21488; trascritto in data 22/10/2004 ai nn. 39265/24599.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², part.549/1, part.549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595-549/32-549/33-549/34.

Titolare/Proprietario:



- , proprietà per
1/1 dal 04/08/2010 al 06/07/2011.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.ssa Madaro Laura in data 04/08/2010 ai nn. 64/55; trascritto in data 12/08/2010 ai nn. 28798/17552.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

Titolare/Proprietario:

- , C.F. , proprietà
per 1/1 dal 06/07/2011 ad oggi (attuale proprietaria).

- In forza di: Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 06/07/2011 ai nn. 14180/8832; registrato a San Donà di Piave in data 07/07/2011 ai nn. 2089/1T; trascritto a Venezia in data 08/07/2011 ai nn. 22802/14519.

Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

15. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: C200325
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile, distinto in catasto come segue.fg.10 mappale 549 in Piazza Libertà
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio: in data 19/01/2004 al n. di prot. 10588
- Numero pratica: C200325V1
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: variante alla C.E. C200325 del 19.01.2004 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile distinto in catasto come segue.fg.10 mappale549
 - Oggetto: variante
 - Rilascio: in data 27/09/2004 al n. di prot. 4156
- Numero pratica: prot.10088
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 - Per lavori: variante 2^a al permesso di costruire n.C200325 del 19.01.04 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale)
 - Oggetto: variante
 - Presentazione: in data 11/08/2005 al n. di prot. 10088
 - Note: La suddetta Denuncia risulta Vista dal tecnico comunale in data 16/09/2005.
- Numero pratica: Licenza 30/2005
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità
 - Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 15/11/2005 al n. di prot. 30/2005



15.1 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo del 25/01/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il muro divisorio che nella planimetria catastale e di progetto separa i due subalterni, nella realtà non è presente. I due vani sub.32 e sub.33 sono stati di fatto uniti in un unico vano;
- le stanze antiwc e wc disegnati nella planimetria catastale e di progetto del sub.33 non sono nella realtà presenti;
- l'impianto elettrico, idrico e termico, sono ancora da completare;
- la parete divisoria con il sub.34 non risulta edificata con muratura con spessore da 30 cm bensì con cartongesso con spessore da 10 cm.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi (regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche) : € 3.000,00

Note: Come riferitomi dal tecnico comunale, tali opere risultano attualmente sanabili. Ad ogni modo si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n.6140 del 28/12/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	B3- Residenziale speciale in area strategica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A-Negozio

L'immobile pignorato (categoria catastale C/1- classe 7) come prima catastalmente identificato è un locale facente parte del condominio denominato "Residence CAMPUS" situato nel territorio del Comune di Pramaggiore in Piazza Libertà n.3. Trattasi di immobile posto al piano terra, composto da un vano principale accatastato e progettato come negozio. I vani antibagno e wc, che risultano indicati nella planimetria catastale, nella realtà non risultavano edificati.

L'immobile risulta dotato di finestre. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava privo della parete divisoria con il sub.33, formando con lo stesso un unico vano. L'immobile risulta privo di impianti, che sono ancora da completare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva: di circa mq 65,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Come riportato nel Certificato di Regolare Esecuzione, le opere di edificazione risultano concluse nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale si trova in discrete condizioni esterne. Il bene pignorato è da completare internamente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
Note: L'impianto elettrico risulta in opera; i cavi elettrici raggiungono il vano interno dell'edificio ma ad oggi l'impianto non è funzionante e richiede ancora dei lavori per il suo completamento. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile pignorato, il sottoscritto consulente risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Idrico
tipologia: **sottotraccia**
Note: L'impianto non risulta in funzione. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto consulente risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Termico
tipologia: **autonomo**
Note: L'impianto di riscaldamento risulta predisposto ma non completato. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto consulente risulta impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile viene considerato come edificio principale e la superficie commerciale viene calcolata moltiplicando la superficie reale per un unico parametro, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Negozi	Sup.reale lorda	65	1,00	65,00	€ 700,00
Totale		65		65,00	



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. L'Agenzia delle Entrate non ha rilasciato valori OMI per uffici e negozi nella zona di interesse. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore normale unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 30 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile e dei lavori che devono ancora essere eseguiti per portare a completamento lo stesso. Da indagini di mercato e da colloqui con operatori del settore il valore medio unitario di negozi-uffici in condizioni di normalità si attesta sui 1000,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile (immobile posto al piano terra, in zona centrale e visibile, da completare) si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 700,00 €/m² (risultato di 1000,00 €/m² x 70 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Pramaggiore;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	65,00	€ 700,00	€ 45.500,00
Valore complessivo intero			€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.500,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Negozi	Negozi, botteghe [C1]	65,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00

16,3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 6.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.175,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 34.200,00



Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito Piazza Libertà n.4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 549, subalterno 34

Intestazione:

, C.F.
, proprietà per 1/1, indirizzo Piazza Libertà n.4, piano T, categoria C/1, classe 7,
consistenza 63 mq, superficie 70 mq, rendita 693.03 €

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio
dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale al paese di Pramaggiore, facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più abitazioni unifamiliari e condomini di piccole-medie dimensioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni storiche: Villa Della Pasqua, molino e museo etnografico.

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 24/03/2012 e modificato in data 31/03/2014 per l'importo di euro 4.800,00 annuali con pagamento a cadenza mensile (400 €/mese).

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

Note: Si premette che il contratto di locazione in essere è stato stipulato per un utilizzo annuale continuativo del bene e pertanto il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione rilevati nella zona per locazioni ad uso commerciale continuativo. Tenuto conto che, per il Comune di Pramaggiore, non viene riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 7€/m². Il canone viene pertanto valutato in 455 € mensili (7 €/m² x 65 m²), per un totale pari a 5460,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 400,00 € mensili (per un totale di 4.800,00 € annuali), ossia un valore inferiore di circa il 12 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a: Portogruaro il 23/04/2012 ai nn.1460 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 24/03/2024

Data di rilascio: 24/03/2024

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



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

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del veneziano soc.coop.;**- Contro:** ;**- Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 13/11/2003 ai nn. 77827**- Iscritto/Trascritto:** in data 25/11/2003 ai nn. 44504/9425;**- Importo ipoteca:** € 4.200.000;**- Importo capitale:** € 2.100.000;**- Note:** Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:Quanto sopra riguarda i beni in Pramaggiore, catasto fabbricati fg.10 mapp.549/1-549/2 e Catasto Terreni fg.10 mapp.551 sup.4241 m², mapp.554 sup.50 m², mapp.556 sup.7 m².

Annotamento n.5249/632 del 06/02/2006 di frazionamento in quota, atto notarile pubblico del 21/12/2005 n.rep.82141, a favore Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , Notaio Pellizzari Pietro:

- quota mutuo di € 131.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 263.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/32;

- quota di mutuo di € 113.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 227.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/34;

- quota mutuo di € 104.000,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 208.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/33.

Annotamento n.22285/3155 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012, n.rep.90942/27914, Notaio dott.Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 21/12/2021 al 21/12/2022;

Annotamento n.27426/3884 del 03/10/2012 di modifica termine di esigibilità del credito, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , atto notarile pubblico del 21/09/2012, rep.n.492/414, Notaio dott.ssa Madaro Laura.

Annotamento n.22696/3381 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira. A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop a responsabilità limitata, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S

Annotamento n.37921/5748 del 28/11/2016 di atto di specificazione cessione ipoteca frazionata, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/11/2016 n.rep.676/490, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Si precisa che l'annotazione di cessione dell'ipoteca in data 14/07/2016 ai nn.22696/3381 riferita all'iscrizione 9425/2003 deve intendersi riferita esclusivamente agli immobili in Pramaggiore CF fg.10 mapp.549/32, mapp.549/33, mapp.549/34 e CT fg.10 mapp.554 sup.52 m², mapp.595 sup.6 m², mapp.635 sup.3070 m², presenti nell'iscrizione ipotecaria del 25/11/2003 part.9425 e nel relativo annotamento di frazionamento eseguito in data 06/02/2006 ai nn. 5249/632, sono da intendersi tuttora ipotecati a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano a garanzia delle quote frazionate di detto credito ipotecario che non sono mai state cedute alla Società SAS.**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;**- Contro:** ;**- Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 16/03/2011 ai nn. 13843/8609**- Iscritto/Trascritto:** in data 25/03/2011 ai nn. 9720/1891;**- Importo ipoteca:** € 750.000,00;**- Importo capitale:** € 500.000,00;**- Note:** Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Debitore non datore , C.F.
 Beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 mq.
 Annotamento n.22284/3154 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012 n.rep.90941/27913, Notaio dott. Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 16/03/2019 al 16/03/2020.
 Annotamento n.22697/3382 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S.
 , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 n.rep.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;

- Contro: , nato a

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di

, nuovo soggetto a favore S.A.S con

Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.554-588-595-635-549/32-549/33-549/34, fg.10, comune di Pramaggiore.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di:

- Contro: , con sede in , C.F. ;

- Derivante da: sentenza di condanna del 01/07/2014 rep.538, iscritto in data 02/03/2015 ai nn. 5240/704;

- Importo ipoteca: € 120.000,00;

- Importo capitale: € 101.092,51.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Contro:

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;

- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;

- Importo capitale: € 1.000.000,00;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Contro:

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;



- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.

21 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Seppur esplicitamente richieste dal sottoscritto, non sono state fornite risposte dall'amministratore condominiale riguardo alle eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data di oggi, alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, dei millesimi di proprietà delle parti comuni o delle eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. In considerazione a quanto suddetto, ad oggi il sottoscritto perito estimatore non è in grado di fornire specifica risposta alle richieste indicate nel decreto di nomina.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Immobile al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 111,47 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: copia dell' ACE/APE non è stato fornito al sottoscritto. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici della regione Veneto, si è provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto nell'incarico conferitomi.

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

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-

, C.F.

, **proprietà per 1/1 dal 28/01/2003 al 06/11/2003.**

- In forza di: Permuta - a rogito di Comune di Pramaggiore in data 28/01/2003 ai nn. 1397; trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 9021/6347.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.

Nella certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo, viene indicato quanto di seguito riportato: "...in cambio di quanto sopra ceduto e così allo stesso titolo di permuta la , s'impegna a cedere al Comune di Pramaggiore una porzione di fabbricato di futura realizzazione di mq 170 costituito da locali dati per ultimati, ad uso uffici e archivio di cui al primo piano di mq 100, locali interrati 70 mq. Il Comune di Pramaggiore si riserva la facoltà di acquisire ulteriori mq 100 di superfici di locali ad uso uffici da esercitarsi improrogabilmente entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente asta.La provenienza di tali beni è da ricondursi per giusti titoli anteriori al ventennio"

Titolare/Proprietario:

-

, **proprietà per**

1/1 dal 06/11/2003 al 28/09/2004.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 06/11/2003 ai nn. 77798, trascritto in data 29/11/2003 ai nn. 45130/28537.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/1-549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.549/32-549/33-549/34.

Titolare/Proprietario:

-

, **proprietà per**

1/1 dal 28/09/2004 al 04/08/2010.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott. Michielan Antonio in data 28/09/2004 ai nn. 21488, trascritto in data 22/10/2004 ai nn. 39265/24599.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², part.549/1, part.549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595-549/32-549/33-549/34.



Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 04/08/2010 al 06/07/2011.

- In forza di : Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.ssa Madaro Laura in data 04/08/2010 ai nn. 64/55, trascritto in data 12/08/2010 ai nn. 28798/17552.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 mq, part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

Titolare/Proprietario:

- , C.F. , proprietà
per 1/1 dal 06/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

- In forza di: Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 06/07/2011 ai nn. 14180/8832, registrato a San Donà di Piave, in data 07/07/2011 ai nn.2089/1T, trascritto a Venezia in data 08/07/2011 ai nn. 22802/14519.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

23. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: C200325
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile, distinto in catasto come segue.fg.10 mappale 549 in Piazza Libertà
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio: in data 19/01/2004 al n. di prot. 10588
- Numero pratica: C200325V1
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Permesso a costruire
 - Per lavori: variante alla C.E. C200325 del 19.01.2004 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale sull'area o sull'immobile distinto in catasto come segue:fg.10 mapp. 549
 - Oggetto: variante
 - Rilascio: in data 27/09/2004 al n. di prot. 4156
- Numero pratica: prot.10088
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 - Per lavori: variante 2^a al permesso di costruire n.C200325 del 19.01.04 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso direzionale-commerciale)
 - Oggetto: variante
 - Presentazione: in data 11/08/2005 al n. di prot. 10088
 - Note: La suddetta Denuncia risulta Vista dal tecnico comunale in data 16/09/2005.
- Numero pratica: Licenza 30/2005
 - Intestazione: ,
 - Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità
 - Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 15/11/2005 al n. di prot. 30/2005

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica



23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n.6140 del 28/12/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	B3- Residenziale speciale in area strategica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A-Negozio**

L'immobile pignorato (categoria catastale C/1– classe 7) come prima catastalmente identificato è un locale facente parte del condominio denominato "Residence CAMPUS" situato nel territorio del Comune di Pramaggiore in Piazza Libertà n.4. Trattasi di immobile posto al piano terra, composto da un vano principale accatastato e progettato come negozio. L'immobile, conformemente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, risulta dotato di antibagno e wc, ed è dotato di vetrata nella parete fronte strada.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato ed occupato da un'attività artigianale (lavanderia).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 65,00E' posto al piano: TL'edificio è stato costruito nel: Come riportato nel Certificato di Regolare Esecuzione, le opere di edificazione risultano concluse nel 2005L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.4;Ha un'altezza utile interna di circa: m. 3L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1Stato di manutenzione generale: sufficienteCondizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno e vetro**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, conformità: **con dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia**, conformità: **con dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **con dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo l'immobile considerato come edificio principale, la superficie commerciale viene calcolata moltiplicando la superficie reale per un unico parametro, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Negozi + anti+ wc	sup lorda di pavimento	65	1,00	65,00	€ 1.000,00
Totale		65		65,00	

24 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. L'Agenzia delle Entrate non ha rilasciato valori OMI per uffici e negozi nella zona di interesse. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Da indagini di mercato e da colloqui con operatori del settore, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'età, dello stato di manutenzione, della disposizione, della posizione e visibilità, il valore medio unitario di negozi-uffici in condizioni di normalità si attesta sui 1000,00 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Pramaggiore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..



24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio + anti+ wc	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
Valore complessivo intero			€ 65.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Negozio	Negozi, botteghe [C1]	65,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 9.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.250,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 55.250,00



Lotto: 004

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: A-Terreni**

sito in Piazza libertà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 554

Intestazione:

, C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 0.00.52, reddito dominicale: € 0.97, reddito agrario: € 0.38

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.595, part.635, part.553, part.555.**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 588

Intestazione:

, C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 00.08.90, reddito dominicale: € 8.73, reddito agrario: € 4.60

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.586, part.589, part.592, part.635, part.590, part.585.**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 595

Intestazione:

, C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Area rurale, superficie catastale 00.00.06

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.594, part.635, part.554, part.553, part.555.**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Pramaggiore, foglio 10, particella 635

Intestazione:

, C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 00.30.70, reddito dominicale: € 30.12, reddito agrario: € 15.86

Derivante da: Atto di Fusione di Società per incorporazione, rep.n.14180, racc.n.8832, Notaio dott.ssa Terracina Valeria, registrato a San Donà di Piave il 07/07/2001 ai n.2089 serie 1T.

Nell'atto di fusione sopra citato non viene direttamente indicato il mapp.635 bensì il mapp.591 da cui deriva. Infatti, come indicato nelle visure catastali e come riportato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo, il mapp.635 (3070 mq) deriva da frazionamento del 11/05/2012 n.75145.1/2012 dal mapp.591 (3527 mq), il quale deriva per frazionamento del 19/08/2005 n.173803.1/2005 dal mapp.551 (4241 mq) che assieme al mapp.550 (2883 mq) derivano per frazionamento del 26/07/2002 n.2624.1/2002 dal mapp.175 (7152 mq).

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.590, part.585, part.588, part.592, part.422, part.641, part.553, part.554, part.595, part.594.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale al paese di Pramaggiore, facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più abitazioni unifamiliari e condomini di piccole-medie dimensioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni storiche: Villa Della Pasqua, molino e museo etnografico.

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.,

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio dott. Pellizzari Pietro in data 13/11/2003 ai nn. 77827

- Iscritto/trascritto: in data 25/11/2003 ai nn. 44504/9425;

- Importo ipoteca: € 4.200.000,00;

- Importo capitale: € 2.100.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Beni in Pramaggiore CF fg.10 mapp.549/1-549/2 e CT fg.10 mapp.551 sup.4241 m², mapp.554 sup.50 m², mapp.556 sup.7 m².

Annotamento n.5249/632 del 06/02/2006 di frazionamento in quota, atto notarile pubblico del 21/12/2005 n.rep.82141, a favore Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , Notaio Pellizzari Pietro:

- quota mutuo di € 131.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 263.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/32;

- quota di mutuo di € 113.500,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 227.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/34;

- quota mutuo di € 104.000,00 garantita da un montante ipotecario fino a concorrenza di € 208.000,00 gravante esclusivamente sul mapp.549/33.

Annotamento n.22285/3155 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012, n.rep.90942/27914, Notaio dott. Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 21/12/2021 al 21/12/2022;

Annotamento n.27426/3884 del 03/10/2012 di modifica termine di esigibilità del credito, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , atto notarile pubblico del 21/09/2012, rep.n.492/414, Notaio dott.ssa Madaro Laura.

Annotamento di cessione dell'ipoteca del 14/07/2016 ai nn.22695/3380, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S.

A carico di

A favore di S.A.S

Annotamento n.37921/5748 del 28/11/2016 di atto di specificazione cessione ipoteca frazionata, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata, a carico di , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/11/2016 n.rep.676/490, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Si precisa che l'annotazione di cessione dell'ipoteca in data 14/07/2016 ai nn.22696/3381 riferita all'iscrizione 9425/2003 deve intendersi riferita esclusivamente agli immobili in Pramaggiore CF fg.10 mapp.549/32, mapp.549/33, mapp.549/34 e CT fg.10 mapp.554



sup.52 m², mapp.595 sup.6 m², mapp.635 sup.3070 m², presenti nell'iscrizione ipotecaria del 25/11/2003 part.9425 e nel relativo annotamento di frazionamento eseguito in data 06/02/2006 ai nn. 5249/632, sono da intendersi tuttora ipotecati a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano a garanzia delle quote frazionate di detto credito ipotecario che non sono mai state cedute alla Società SAS.

Altra limitazione:

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a rogito del Comune di Pramaggiore in data 09/02/2006 ai nn. 1445;
- Iscritto/trascritto: in data 07/03/2006 ai nn. 9995/5921.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;
- Contro: ;
- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 16/03/2011 ai nn. 13843/8609
- Iscritto/Trascritto: in data 25/03/2011 ai nn. 9720/1891;
- Importo ipoteca: € 750.000,00;
- Importo capitale: € 500.000,00;
- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:
 Debitore non datore , C.F.
 Beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m² . Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 mq.
 Annotamento n.22284/3154 del 01/08/2012 di proroga scadenza esigibilità del mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , atto notarile pubblico del 12/07/2012 n.rep.90941/27913, Notaio dott. Pellizzari Pietro, proroga della scadenza finale dal giorno 16/03/2019 al 16/03/2020.
 Annotamento n.22697/3382 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano società cooperativa, a carico di , nuovo soggetto a favore S.A.S.
 , scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 n.rep.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza.

Altra limitazione:

- Descrizione onere: Convenzione urbanistica a rogito del Comune di Pramaggiore in data 04/06/2012 ai nn. 1507;
- Iscritto/trascritto: in data 04/07/2012 ai nn. 19029/13459.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop.;
 - Contro: - ;
 - Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;
 - Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;
 - Importo ipoteca: € 1.200.000,00;
 - Importo capitale: € 1.200.000,00;
 - Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:
 Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.
 A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di -
 , nuovo soggetto a favore S.A.S con
- Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.554-588-595-635-549/32-549/33-549/34, fg.10, comune di Pramaggiore.



Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di:- Contro: , con sede in , C.F. ;- Derivante da: sentenza di condanna del 01/07/2014 rep.538, iscritto in data 02/03/2015 ai nn. 5240/704;- Importo ipoteca: € 120.000,00;- Importo capitale: € 101.092,51.**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro: -- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;- Importo capitale: € 1.000.000,00;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro: ;- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate le part.549/32-549/33-549/34-554-588-595-635, fg.10, Comune di Pramaggiore.**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trattasi di terreno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**- , proprietà per 1/1 **proprietario da ante ventennio fino al 28/01/2003.**

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Francesco Nobile in data 31/03/1992 ai nn. 1183; registrato in data 21/04/1992 ai nn. 121/1V; trascritto in data 11/05/1992 ai nn. 11122/8206.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.175 sup.7152 m², part.367 sup.607 m², part.368 sup.167 m², da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595.

Titolare/Proprietario:- , C.F. , **proprietà per 1/1 dal 28/01/2003 al 06/11/2003.**

- In forza di: Permuta - a rogito di Comune di Pramaggiore in data 28/01/2003 ai nn. 1396; trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 9020/6346.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595.



Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 06/11/2003 al 28/09/2004.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pellizzari Pietro in data 06/11/2003 ai nn. 77799/20283; trascritto in data 29/11/2003 ai nn. 45128/28535.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595.

Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 28/09/2004 al 04/08/2010.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.Michielan Antonio, in data 28/09/2004, ai nn. 21488; trascritto a , in data 22/10/2004, ai nn. 39265/24599.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.551 sup.4241 m², part.554 sup.52 m², part.556 sup.7 m², part.549/1, part.549/2, da cui derivano, per successivi frazionamenti, le part.554-635-595-549/32-549/33-549/34.

Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 09/02/2006 al 04/08/2010.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Comune di Pramaggiore in data 07/03/2006 ai nn. 1446; trascritto in data 07/03/2006 ai nn. 9996/5922.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.588 sup.890 m²

Titolare/Proprietario:

- , proprietà per
1/1 dal 04/08/2010 al 06/07/2011.

- In forza di: Atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio dott.ssa Madaro Laura in data 04/08/2010 ai nn. 64/55; trascritto in data 12/08/2010 ai nn. 28798/17552.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

Titolare/Proprietario:

- , C.F. , proprietà
per 1/1 dal 06/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

- In forza di: Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio dott.ssa Terracina Valeria in data 06/07/2011 ai nn. 14180/8832; registrato a San Donà di Piave in data 07/07/2011 ai nn. 2089/1T; trascritto a Venezia in data 08/07/2011 ai nn. 22802/14519.
- Note: Il suddetto atto si riferisce ai beni in Pramaggiore, fg.10, part.549/32-549/33-549/34-part.554 sup.52 m², part.588 sup.890 m², part.595 sup.6 m², part.591 sup.3527 m². Da quest'ultima deriva, per successivi frazionamenti, la part.635 sup.3070 m².

31. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna

31.1 Conformità edilizia:

nessuna



31.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n.6140 del 28/12/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	B3- Residenziale speciale in area strategica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi convenzione Edilizia a rogito del Comune di Pramaggiore in data 09/02/2006 ai nn. 1445 e Convenzione urbanistica a rogito del Comune di Pramaggiore in data 04/06/2012 ai nn. 1507;
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,80 mc/mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella di edifici circostanti, col massimo di ml 9,50 e nel rispetto del R.E.C. e dell'Art. 8 del D.M. 1444/68
Volume massimo ammesso:	La cubatura complessiva degli edifici, riferita alla superficie territoriale di intervento, non dovrà essere superiore a 2,30 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A-Terreni**

Trattasi di terreni pianeggianti, attualmente non edificati e mantenuti a prato polifita. La zona risulta dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le particelle formano un unico appezzamento di terreno di superficie complessiva pari a circa 4018 mq, ubicata in vicinanza a fabbricati costruiti per uso residenziale. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con le part.590-585-586-589-592-422-641-553-555. Sul fronte strada risultano esserci le predisposizioni per il collegamento dei servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 4.018,00Il terreno risulta di forma: pressoché rettangolare ed orografia pianeggianteTessitura prevalente: medio impastoSistemazioni agrarie: nessunaSistemi irrigui presenti: non irrigatoColture erbacee: al momento del sopralluogo incoltoColture arboree: noSelvicolture: noStato di manutenzione generale: sufficiente**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza degli immobili pignorati viene calcolata basandosi sulle superfici indicate in visura catastale. Tenuto conto che le particelle sono contigue e formano un unico appezzamento di terreno, la consistenza totale dei beni pignorati è pari a 4018 m² (dato dalla somma di 52 mq+890 mq +6 mq +3070 mq).



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Terreno	sup reale lorda	4018	1,00	4018,00	€ 80,00
Totale		4018		4018,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti, stante la scarsa movimentazione di tal tipo di terreni. Il suddetto valore, è stato confrontato con quello determinato dal Comune di Pramaggiore quale valore di riferimento ai fini del calcolo dell'I.M.U. per le aree ricadenti in zona B/3, ovvero un valore di 80,00 €/m², a cui si ritiene plausibile uniformarsi per definire il valore unitario di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Pramaggiore;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Terreno	4.018,00	€ 80,00	€ 321.440,00
Valore complessivo intero			€ 321.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 321.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreni	residenziale	4.018,00	€ 321.440,00	€ 321.440,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 48.216,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 273.224,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 273.200,00



Beni in **Annone Veneto (VE)**

Via Idrovora

Lotto: 005

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: A- Abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Idrovora

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune Annone Veneto, foglio 20, particella 134, subalterno 2

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, indirizzo Via Idrovora n.2, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita 159.07 €

Derivante da: Successione in morte il

, Denuncia di successione del

09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il

25/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia

di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e

rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017,

registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli

di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del

19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.

Note: Come visibile sull'estratto di mappa catastale, porzione della particella è occupata da una strada privata ricadente su diverse particelle e proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La disposizione dei locali corrisponde con quanto indicato in planimetria catastale**Identificativo corpo: B-Capannone**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Idrovora

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune Annone Veneto foglio 20, particella 134, subalterno 4

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, indirizzo Via Idrovora n.2, piano T, categoria C/2, classe 8, consistenza 670 mq, superficie 715 mq, rendita € 622.85

Derivante da: Successione in morte il

, Denuncia di successione del

09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il

15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia

di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e

rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017,

registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli

di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del

19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.



Note: Come visibile sull'estratto di mappa catastale, porzione della particella è occupata da una strada privata ricadente su diverse particelle e proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La disposizione dei locali corrisponde con quanto indicato in planimetria catastale

Identificativo corpo: C-Terreni
Terreno agricolo sito in Via Idrovora

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 127

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.53.70, reddito dominicale: € 16.70, reddito agrario: € 15.25

Derivante da: Successione in morte il

, Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.130, strada comunale, part.133, part.134.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 130

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 00.00.90, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Successione in morte il

, Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.85, strada comunale, part.127, part.134.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 133

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.14.75, reddito dominicale: € 4.59, reddito agrario: € 4.19

Derivante da: Successione in morte il

, Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con ato del Notaio Sperandeo rep.67364 del



19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.127, strada comunale, part.138, part.71, part.55, part.134.

Note: Come visibile sull'estratto di mappa catastale, porzione della particella è occupata da una strada privata ricadente su diverse particelle e proprietà.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona agricola posta a sud-est del paese di Annone Veneto. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere le cittadine di Portogruaro e San Stino di Livenza, nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza.

Attrazioni storiche: Chiesa.

35. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Idrovora

Libero

Identificativo corpo: B-Capannone

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Idrovora

Libero

Identificativo corpo: C-Terreni

Terreno agricolo sito in Via Idrovora

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, B-Capannone, C-Terreni

Altra limitazione

Vincolo di destinazione

- A rogito di: Comune di Annone Veneto in data 09/06/1989 ai nn. 7339;

- Iscritto/trascritto: in data 30/06/1989 ai nn. 13232/9099;

- Note: Vincolo di destinazione stipulato a favore del Comune di Annone Veneto, a carico di , intestataria della part.38 fg.20 comune di Annone Veneto, poi soppressa e frazionata. .

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

- Contro:

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;

- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;

- Importo capitale: € 1.000.000,00;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.134/2-134/4-85-125-127-128-130-131-133, fg.20, comune di Annone Veneto.

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;



- Contro: _____ ;
- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;
- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;
- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.134/2-134/4-85-125-127-128-130-131-133, fg.20, comune di Annone Veneto.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A- Abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso all'immobile avviene tramite la percorrenza di alcuni scalini posti esternamente, privi di adeguamenti per permettere l'accesso a persone diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: B-Capannone

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: C-Terreni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, B-capannone

Titolare/Proprietario:

-

, C.F. _____,

proprietà per 1/1 da ante ventennio fino al 03/12/2002.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis Americo, in data 12/12/1988, ai nn. 96632/29697;
- Trascritto: in data 19/12/1988, ai nn. 26058/18333.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.38 sup.25530 mq, part.42 sup.660 mq, part.46 sup.3150 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

-

il _____

proprietà per 1/1 dal 03/12/2002 al 29/04/2017.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Michiellan Antonio, in data 03/12/2002, ai nn. 18309;
- Trascritto: in data 16/12/2002, ai nn. 41760/28255.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.95 sup.8340 mq, part.97 sup.360 mq, part.99 sup.2035 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

-

, C.F. _____,

proprietà per 1/1 dal 29/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).



- In forza di: denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
- Trascritto: Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 25/09/2017, ai nn. 30691/20356.
- Note: Successione in morte _____ il _____, Denuncia di successione del _____, 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356.

Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie _____ e _____ rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti _____ e _____, figli di _____, rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T. Con atto del 19/07/2017, rep. 67365/33453, Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto il 26/07/2017 ai nn.25025/16536, vi è l' accettazione espressa da parte di _____ dell' eredità in morte di _____.

Dati seguenti relativi al corpo C-terreni

Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____,

proprietà per 1/1 da ante ventennio fino al 03/12/2002.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis Americo, in data 12/12/1988, ai nn. 96632/29697;
- Trascritto: in data 19/12/1988, ai nn. 26058/18333.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.38 sup.25530 mq, part.42 sup.660 mq, part.46 sup.3150 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

- _____, proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al

02/03/1984;

- _____, proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al

02/03/1984;

- _____, proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al

02/03/1984.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis A., in data 29/03/1960, ai nn. 4596;
- Trascritto: in data 12/04/1960, ai nn. 4212/3400.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.34, sup.16240 mq, poi frazionato e da cui deriva la part.85.

Titolare/Proprietario:

- _____, proprietà

per 1/1 dal 02/03/1984 al 11/10/2007.

- In forza di: atto di divisione - a rogito di Notaio dott.Ermete Buoso, in data 02/03/1984, ai nn. 5823;
- Registrato: in data 19/03/1984, ai nn. 76/1/2 bis;
- Trascritto: in data 26/03/1984, ai nn. 6689/5578.
- Note: Il suddetto atto di divisione si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.85, sup.5410 mq

Titolare/Proprietario:

- _____ il _____

proprietà per 1/1 dal 03/12/2002 al 29/04/2017.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Michiellan Antonio, in data 03/12/2002, ai nn. 18309;



- Trascritto: in data 16/12/2002, ai nn. 41760/28255.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.95 sup.8340 mq, part.97 sup.360 mq, part.99 sup.2035 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

- _____ il _____
proprietà per 1/1 dal 11/10/2007 al 29/04/2017.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis Paolo, in data 11/10/2007, ai nn. 20438/8079;
- Trascritto: in data 24/10/2007, ai nn. 43055/24587.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.85, sup.5410 mq

Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____,
proprietà per 1/1 dal 29/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

- In forza di: denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
- Trascritto: Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 25/09/2017, ai nn. 30691/20356.
- Note: Successione in morte _____ il _____, Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356. Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie _____ e _____ rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti _____ e _____, figli di _____, rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T. Con atto del 19/07/2017, rep. 67365/33453, Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto il 26/07/2017 ai nn.25025/16536, vi è l'accettazione espressa da parte di _____ dell' eredità in morte di _____

39. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, B-capannone

- Numero pratica: Concessione n.139/88
- Intestazione:
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: costruzione di un annesso rustico per allevamento di conigli
- Oggetto: nuova costruzione
- Rilascio: in data 19/06/1989 al n. di prot. 139/88

- Numero pratica: Concessione n.139/88/A
- Intestazione:
- Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
- Per lavori: cambio di ubicazione annesso rustico c.e.n.139/88 del 19/06/1989
- Rilascio: in data 07/03/1990 al n. di prot. 1315

- Numero pratica: Concessione n.27/93
- Intestazione:
- Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
- Per lavori: completamento lavori concessione edilizia n.139/88 del 19/06/1989
- Rilascio: in data 19/04/1993 al n. di prot. 1513



- Numero pratica: Concessione n.27/93/A
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Concessione Edilizia
 - Per lavori: Rinnovo della concessione edilizia n.27/93
 - Rilascio: in data 23/12/1998 al n. di prot. 10044

- Numero pratica: Sanatoria n.18/04
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Provvedimento di sanatoria
 - Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione
 - Rilascio: in data 28/02/2008 al n. di prot. 14345/e

- Numero pratica: prot.0008869
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Richiesta rilascio certificato di agibilità
 - Presentazione: in data 27/08/2009 al n. di prot. 0008869
 - Note: Dall'analisi della documentazione fornitami dal Comune di Annone Veneto durante l'accesso agli atti e da controllo effettuato con il tecnico comunale, risulta presente la suddetta richiesta di autorizzazione, ma non risulta esservi una Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco. La normativa vigente nel periodo di riferimento, considerava attestata l'abitabilità anche in caso di silenzio assenso degli uffici comunali (v.art.25 del D.P.R 380/2001). Non avendo a disposizione ulteriori riscontri, per i suddetti motivi si presume che l'immobile risulti dotato di agibilità.

- Numero pratica: Sanatoria n.27/93/C
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 - Per lavori: Permesso di costruire in sanatoria e rinnovo concessione edilizia n.27/93 per completamento lavori.
 - Rilascio: in data 28/10/2009 al n. di prot. 13890
 - Note: Negli archivi comunali non risultano richieste o concessioni di abitabilità/agibilità successive a suddetta pratica.

39.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A- Abitazione

Alla data de sopralluogo del 25/11/2021, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella planimetria allegata al permesso di costruire in sanatoria del prot.14345/e del 28/02/2008, non viene riportata la parete che divide le attuali stanze catastalmente identificate come disimpegno e camera. Nella planimetria di progetto vi è indicato un unico vano ad utilizzo camera.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria interna

Oneri Totali indicativi (oneri di sanatoria e oneri tecnici): € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: B-Capannone

Alla data de sopralluogo del 25/11/2021, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella planimetria del permesso di costruire in sanatoria del prot.14345/e del 28/02/2008, non viene riportato il vano catastalmente identificato come ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: pareti divisorie interne

Oneri Totali indicativi (oneri di sanatoria e oneri tecnici): € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla



normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

39.2 Conformità urbanistica:

Dati seguenti relativi a corpo A-Abitazione, B-Capannone

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.3148 del 29/05/1992
Zona omogenea:	E1 - Zone agricole per colture specializzate
Norme tecniche di attuazione:	V.art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Annone Veneto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi vincolo di destinazione con il Comune di Annone Veneto stipulato in data 09/06/1989 ai nn. 7339 e vincolo di distanza dalla strada comunale di 20 m (p.85-127-130-133).
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Dati seguenti relativi a corpo C-Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.3148 del 29/05/1992
Zona omogenea:	E1 - Zone agricole per colture specializzate
Norme tecniche di attuazione:	V.art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Annone Veneto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi vincolo di destinazione con il Comune di Annone Veneto stipulato in data 09/06/1989 ai nn. 7339 e vincolo di distanza dalla strada comunale di 20 m (p.85-127-130-133).
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A- Abitazione**

L'immobile (categoria catastale A/3- classe 4) di cui al sub.2 è un'abitazione situata nel territorio del Comune di Annone Veneto. L'accesso al compendio pignorato (sub.2-sub.4 e ai terreni) avviene tramite un passo carraio dotato di portone scorrevole di ampie dimensioni, che immette sulla strada comunale asfaltata denominata via Idrovora. Posto in zona agricola, risulta facilmente raggiungibile. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 25/11/2021.

L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una sala da pranzo e una camera. Dopo aver varcato la porta di accesso principale ci si immette direttamente nella stanza soggiorno/cucina da cui poi si accede, dopo aver superato uno scalino, nell'antibagno dove è ubicato un lavandino. Dal disimpegno si accede poi al bagno dotato di doccia e wc, ed alla stanza catastalmente identificata come "disimpegno" ma nella realtà arredata come sala da pranzo. Da quest'ultima stanza, tramite una porta, si accede alla stanza catastalmente identificata come "camera" ma nelle realtà usata come deposito. La parete che divide la "camera" dal "disimpegno" è formata da pannelli tipo monopanel. L'accesso alla "camera" può avvenire anche dall'esterno, tramite una porta-finestra. Vi è poi una stanza adibita a centrale termica, in cui è presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. I pavimenti di tutte le stanze risultano piastrellati. Le pareti del bagno e dell'anti risultano ricoperte da piastrelle per circa 3/4 della loro altezza. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,50 m

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Come riferitomi dall'esecutato, vi è la presenza di impianto idrico ed elettrico, ma l'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento. Non vi è collegamento alla rete gas metano e per la cottura dei cibi si utilizza una bombola. Il tetto è a falda ed il manto di copertura in eternit. L'immobile risulta arredato anche se non abitualmente abitato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **-** Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 74,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Concessione iniziale del 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.2;

Ha un'altezza utile interna di circa: 2.5 m

L'intero fabbricato è composto da: n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni, sia esterne che interne, sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito. Da normalizzare il manto di copertura del tetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
Note: A vista non si notavano cedimenti strutturali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno**, protezione: **scuretti**,
materiale protezione: **legno**, condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **eternit**, condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **sufficienti**



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno e vetro**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
abitazione	sup reale lorda	72	1,00	72,00	€ 722,50
centrale termica	sup reale netta	2	0,25	0,50	€ 722,50
Totale		74		72,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Annone Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B-Capannone**

L'immobile (categoria catastale C/2- classe 8) di cui al sub.4 è un capannone situato nel territorio del Comune di Annone Veneto. L'accesso al compendio pignorato (sub.2-sub.4 e ai terreni) avviene tramite un passo carraio dotato di portone scorrevole di ampie dimensioni, che immette sulla strada comunale asfaltata denominata via Idrovora. Posto in zona agricola, risulta facilmente raggiungibile anche con mezzi di medie-grandi dimensioni. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 25/11/2021.

L'immobile, posto adiacente alla casa descritta al sub.2 risulta edificato in due tempi. La parte nord è stata edificata per prima e successivamente si è attuato l'ampliamento con la costruzione della parte sud, di altezza maggiore. La struttura, un tempo utilizzata per allevamento di conigli, risulta ora adibito a deposito. Nella facciata est l'immobile è dotato di portoni scorrevoli che permettono l'accesso a mezzi meccanici.

Il pavimento è in battuto di cemento. La struttura perimetrale è in muratura, mentre la copertura è formata da capriate metalliche. Nella porzione sud, parte più vecchia, il manto di copertura è in eternit.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Stato Civile: libero**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 704

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.2;

Ha un'altezza utile interna di circa: porzione sud circa 3,50 m - porzione nord circa 4,90 m

L'intero fabbricato è composto da: n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficienti condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito. Da normalizzare il manto di copertura del tetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: sufficienti**

Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna **materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Tenuto conto della conformazione dell'edificio, considerato che l'accesso al capannone può avvenire solamente tramite il transito sulla superficie adiacente (sub.1), tenuto conto che il sub.1 è ad uso esclusivo del sub.2 e 4, si ritiene opportuno considerare tali superfici, anche se non direttamente pignorate, quali pertinenze del fabbricato principale (capannone), computando le stesse all'interno del valore dell'intero lotto. La superficie della corte è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 134 del fg.20, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 2120 mq).



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Capannone	sup reale lorda	704	1,00	704,00	€ 320,00
corte	sup reale lorda	1341	0,10	134,10	€ 320,00
Totale		2045		838,10	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C-Terreni**

Trattasi di terreni agricoli posti a confine con i fabbricati pignorati ed identificati ai sub.2 e 4 della part.134. L'accesso al compendio pignorato (sub.2-sub.4 e ai terreni) avviene tramite un passo carraio dotato di portone scorrevole di ampie dimensioni, che immette sulla strada comunale asfaltata denominata via Idrovora. Per tali motivi gli immobili pignorati possono essere facilmente raggiunti anche da mezzi di medie-grandi dimensioni. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 25/11/2021. I terreni (part.127-130-133) formano un unico appezzamento pianeggiante di forma trapezoidale. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con le part.85-strada comunale asfaltata-138-71-55-134. In zona i suoli sono mediamente profondi, tessitura da moderatamente fine a media con la profondità, medio impasto, scheletro assente, moderatamente alcalini. Privi di impianto di irrigazione fisso, nella porzione sud vi è la presenza di un pozzo. Alla data del sopralluogo erano investiti a prato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 6.935,00
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente: medio impasto
Sistemazioni agrarie: no
Sistemi irrigui presenti: no
Colture erbacee : si, al momento del sopralluogo incolto
Colture arboree: no
Selvicolture: no
Stato di manutenzione generale: sufficiente



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili pignorati viene calcolata basandosi sulle superfici indicate in visura catastale per le varie particelle componenti l'appezzamento ossia: - fg.20, part.130: 90 mq - fg.20, part.127: 5370 mq - fg.20, part.133: 1475 mq. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Terreni	sup reale lorda	6935	1,00	6935,00	€ 5,50
Totale		6935		6935,00	

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Per l'abitazione (sub.2) al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 15% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dei costi per la normalizzazione del tetto di copertura su cui sono presenti dei pannelli in eternit. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 850,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 722,50 €/m² (risultato di 850,00 €/m² x 85 %).

Per il capannone (sub.4) al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 20% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile, nonché dei costi per la normalizzazione di porzione del tetto di copertura su cui sono presenti dei pannelli in eternit. Non sono presenti dei valori di mercato OMI della zona per i magazzini/capannoni. Si è proceduto quindi alla consultazione di numerose fonti (colloqui con operatori del settore, riviste specializzate) ed alla consultazione dei valori OMI per capannoni in zone limitrofe. Si è definito quindi un prezzo medio unitario di mercato pari a 400,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 320,00 €/m² (risultato di 400,00 €/m² x 80 %).

Per i terreni agricoli, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate). I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (pianeggiante, forma regolare, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 5,50 €/m².

Tale valori unitari sono stati poi moltiplicati per la superficie commerciale calcolata degli immobili.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari

OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.



40.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A- Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	72,00	€ 722,50	€ 52.020,00
centrale termica	0,50	€ 722,50	€ 361,25
Valore complessivo intero			€ 52.381,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.381,25

Identificativo corpo: B-Capannone

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	704,00	€ 320,00	€ 225.280,00
corte	134,10	€ 320,00	€ 42.912,00
Valore complessivo intero			€ 268.192,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 268.192,00

Identificativo corpo: C-Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreni	6.935,00	€ 5,50	€ 38.142,50
Valore complessivo intero			€ 38.142,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.142,50

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	72,5	€ 52.381,25	€ 52.381,25
B-Capannone	Magazzini e locali di deposito [C2]	838,10	€ 268.192,00	€ 268.192,00
C-Terreni	agricolo	6.935,00	€ 38.142,50	€ 38.142,50

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 53.807,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 301.908,39
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 301.900,00



Lotto: 006

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: A-Terreni
 Terreni agricoli siti in Via Idrovora

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 85

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.54.10, reddito dominicale: € 16.82, reddito agrario: € 15.37

Derivante da: Successione in morte il
 , Denuncia di successione del
 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il
 15/09/2017 ai nn. 30691/20356. Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di
 successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e
 rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato
 a Pordenone il 24/05/207 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di
 , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del
 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.
Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.84, strada comunale, part.130,
 part.134, part.128, part.96, part.93.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 125

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.13.00, reddito dominicale: € 4.04, reddito agrario: € 3.69

Derivante da: Successione in morte il
 , Denuncia di successione del
 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il
 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia
 di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e
 rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017,
 registrato a Pordenone il 24/05/207 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli
 di , rinunciano alla eredità con ato del Notaio Sperandeo rep.67364 del
 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.
Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: part.128, part.134, part.131, part.98,
 part.94.

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Annone Veneto, foglio 20, particella 128

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00.01.40, reddito dominicale: € 0.44, reddito agrario: € 0.40

Derivante da: Successione in morte il
 , Denuncia di successione del
 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il
 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia
 di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e
 rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017,
 registrato a Pordenone il 24/05/207 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli



Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro:- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.134/2-134/4-85-125-127-128-130-131-133, fg.20, comune di Annone Veneto.**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

-

, C.F.

proprietà per 1/1 da ante ventennio fino al 03/12/2002.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis Americo, in data 12/12/1988, ai nn. 96632/29697;
- Trascritto: in data 19/12/1988, ai nn. 26058/18333.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.38 sup.25530 mq, part.42 sup.660 mq, part.46 sup.3150 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

-

02/03/1984;, **proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al**

-

02/03/1984;, **proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al**

-

02/03/1984., **proprietà per 1/3 dal 29/03/1960 al**

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis A., in data 29/03/1960, ai nn. 4596;
- Trascritto: in data 12/04/1960, ai nn. 4212/3400.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.34, sup.16240 mq, poi frazionato e da cui deriva la part.85.

Titolare/Proprietario:

-

per 1/1 dal 02/03/1984 al 11/10/2007., **proprietà**

- In forza di: atto di divisione - a rogito di Notaio dott.Ermete Buoso, in data 02/03/1984, ai nn. 5823;
- Registrato: in data 19/03/1984, ai nn. 76/1/2 bis;
- Trascritto: in data 26/03/1984, ai nn. 6689/5578.
- Note: Il suddetto atto di divisione si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.85, sup.5410 mq

Titolare/Proprietario:

-

proprietà per 1/1 dal 03/12/2002 al 29/04/2017.

il

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Michielan Antonio, in data 03/12/2002, ai nn. 18309;
- Trascritto: in data 16/12/2002, ai nn. 41760/28255.



- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce ai beni in Annone Veneto, fg.20, part.95 sup.8340 mq, part.97 sup.360 mq, part.99 sup.2035 mq, poi frazionati e da cui derivano le part.134/2-134/4-125-127-128-130-131-133.

Titolare/Proprietario:

-

il

proprietà per 1/1 dal 11/10/2007 al 29/04/2017.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Pasqualis Paolo, in data 11/10/2007, ai nn. 20438/8079;
- Trascritto: in data 24/10/2007, ai nn. 43055/24587.
- Note: Il suddetto atto di compravendita si riferisce al bene in Annone Veneto, fg.20, part.85, sup.5410 mq

Titolare/Proprietario:

-

, C.F.

proprietà per 1/1 dal 29/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

- In forza di: denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
- Trascritto: Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 25/09/2017, ai nn. 30691/20356.
- Note: Successione in morte

il

, Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356.

Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T. Con atto del 19/07/2017, rep. 67365/33453, Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto il 26/07/2017 ai nn.25025/16536, vi è l' accettazione espressa da parte di dell' eredità in morte di .

47. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna

47.1 Conformità edilizia:

conforme

47.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.3148 del 29/05/1992
Zona omogenea:	E1 - Zone agricole per colture specializzate
Norme tecniche di attuazione:	V.art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Annone Veneto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi vincolo di destinazione con il Comune di Annone Veneto stipulato in data 09/06/1989 ai nn. 7339 e vincolo di distanza dalla strada comunale di 20 m (p.85-127-130-133).
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo



	rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: agricolo di cui al punto C-Terreni

Trattasi di terreni agricoli posti a confine con i fabbricati pignorati ed identificati ai su.2 e 4 della part.134. L'accesso al compendio pignorato (sub.2-sub.4 e ai terreni) avviene tramite un passo carraio dotato di portone scorrevole di ampie dimensioni, che immette sulla strada comunale asfaltata denominata via Idrovora. Per tali motivi gli immobili pignorati possono essere facilmente raggiunti anche da mezzi di medie-grandi dimensioni. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 25/11/2021 I terreni (part.127-130-133) formano un unico appezzamento pianeggiante. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con le part.84-strada comunale asfaltata-130-134-70-98-94-96-93. In zona i suoli sono mediamente profondi, tessitura da moderatamente fine a media con la profondità, medio impasto, scheletro assente, moderatamente alcalini. Sono privi di impianto di irrigazione fisso. Alla data del sopralluogo erano investiti a prato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 7.090,00
 Il terreno risulta di orografia pianeggiante
Tessitura prevalente: medio impasto
Sistemazioni agrarie: no
Sistemi irrigui presenti: no
Colture erbacee: si, al momento del sopralluogo incolto
Colture arboree: no
Selvicolture: no
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili pignorati viene calcolata basandosi sulle superfici indicate in visura catastale per le varie particelle componenti l'appezzamento ossia: - fg.20, part.85: 5410 mq - fg.20, part.128: 140 mq - fg.20, part.125: 1300 mq - fg.20, part.131: 240 mq La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
terreni	sup reale lorda	7090	1,00	7090,00	€ 5,50
Totale		7090		7090,00	



48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate). I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (orografia, forma, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 5,50 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'apezzamento.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili esecutati, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.

48.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreni	7.090,00	€ 5,50	€ 38.995,00
Valore complessivo intero			€ 38.995,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.995,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C-Terreni	agricolo	7.090,00	€ 38.995,00	€ 38.995,00

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 5.849,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.145,75
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 33.150,00



Beni in **San Stino Di Livenza (VE)****Lotto: 007**

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: A-Abitazione
 Abitazione in villini [A7] sito in Via F.lli Cervi n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 13, particella 432, subalterno 2

Intestazione: , C.F.
 , proprietà per 1/1, indirizzo Via Fratelli Cervi n.7, piano T-1, categoria A/7,
 classe 3, consistenza 10.5 vani, superficie 270 mq, rendita € 867.65
Derivante da:

- per la quota di 1/2 da successione in morte
 il , Denuncia di
 successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di
 Portogruaro, trascritta il 25/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori
 informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito
 riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto
 del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/207 al
 n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di
 rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017
 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.
- per la quota di 1/2 da atto di compravendita del 15/02/1991, rep. 44895, rogante Notaio
 dott. Giuseppe Zampieri, trascritto il 05/03/1991 ai nn. 5163/3761.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al primo piano, nella camera adiacente al wc, la posizione del poggiolo e della relativa
 porta di accesso, risultano ubicati nell'angolo ovest, ovvero in posizione differenze
 rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- nel cortile esterno, sul retro, è presente una legnaia con platea in cemento e struttura in
 metallo che non risulta presente nelle planimetrie di progetto e catastali;
- nel locale bagno al primo piano, sotto la finestra, è presente uno scalino non indicato in
 planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: modifica della planimetria interna, accatastamento platea esterna
 modifica planimetrie catastali - DOCFA e PREGEO: € 3.000,00

Oneri Totali (indicativi): € 3.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva
 conferma di regolarità edilizia da parte del Comune. Gli importi indicati per la regolarizzazione
 catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B-Garage**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune San Stino di Livenza, foglio 13, particella 432, subalterno 3
Intestazione: , C.F.
 , proprietà per 1/1, indirizzo Via Fratelli Cervi n.7, piano T, categoria C/6,
 classe 6, consistenza 29 mq, superficie 36 mq, rendita € 38.94 €
Derivante da:

- per la quota di 1/2 da successione in morte
 il , Denuncia di
 successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di
 Portogruaro, trascritta il 25/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori
 informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito
 riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto
 del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/207 al
 n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di
 rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017
 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.
- per la quota di 1/2 da atto di compravendita del 15/02/1991, rep. 44895, rogante Notaio
 dott. Giuseppe Zampieri, trascritto il 05/03/1991 ai nn. 5163/3761.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale posta in prossimità al centro di San Stino di Livenza. Tramite la
 percorrenza di strade asfaltate si può facilmente raggiungere i paesi limitrofi, nonché le principali
 vie di comunicazione anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza, boschi di Bandiziol e Prassaccon.

Attrazioni storiche: castello.

51. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B-Garage

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione , B-Garage

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.

- Contro: , nato a

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;



- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

- Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di _____, nuovo soggetto a favore _____ S.A.S con _____
- Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.432/2-432/3, fg.13, comune di San Stino di Livenza.

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

- Contro:

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;

- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;

- Importo capitale: € 1.000.000,00;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.432/2-432/3, fg.13, comune di San Stino di Livenza.

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Contro:

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.432/2-432/3, fg.13, comune di San Stino di Livenza.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si sviluppa su 2 livelli e la scala interna risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l' A.P.E. mancante, ma la copia del Libretto di Impianto non è stata fornita al sottoscritto. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energia edifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre l'APE per l'unità immobiliare eseguita.

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



54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi a A-Abitazione e B-Garage

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,

proprietà per 1/2 da ante ventennio fino al 03/12/2002.;

- il
proprietà per 1/2 da ante ventennio fino al 03/12/2002.

- In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.Zampieri Giuseppe, in data 15/02/1991, ai nn. 44895;
- Trascritto: in data 05/03/1991, ai nn. 5163/3761.

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,

proprietà per 1/2 dal 03/12/2002 al 29/04/2017.

- In forza di: Convenzione matrimoniale di divisione dei beni - a rogito di Notaio dott.Michielan Antonio, in data 03/12/2002, ai nn. 18308;
- Trascritto: in data 16/12/2002, ai nn. 41759/28254.

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,

proprietà per 1/1 dal 29/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

- In forza di: denuncia di successione -
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
- Trascritto: Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 25/09/2017, ai nn. 30691/20356.
- Note: Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 25/09/2017 ai nn. 30691/20356 .

Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T. Con atto del 19/07/2017, rep. 67365/33453, Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto il 26/07/2017 ai nn.25025/16536, vi è l' accettazione espressa da parte di dell' eredità in morte di .

55. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi a A-Abitazione e B-Garage

- Numero pratica: 321/74
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza Edilizia
 - Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione civile
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio in data 19/12/1974
- Numero pratica: 2412
 - Intestazione: e
 - Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere in sanatoria
 - Per lavori: varianti interne e ampliamento a sanatoria di un fabbricato ad uso civile abitazione
 - Oggetto: Opere in sanatoria
 - Rilascio in data 07/02/1991 al n. di prot. 2412



- Numero pratica: abitabilità 22/02/1980
- Intestazione:
- Tipo pratica: Licenza di abitabilità
- Rilascio in data 22/02/1980

55.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel cortile esterno, sul retro, è presente una legnaia con platea in cemento e struttura in metallo che non risulta presente nelle planimetrie di progetto e catastali;

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi (oneri sanatoria e oneri tecnici): € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B-Garage

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

55.2 Conformità urbanistica:

Dati seguenti relativi a A-Abitazione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	V. art.23 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Dati seguenti relativi a B-Garage

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	V. art.23 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A-Abitazione**

Trattasi di un fabbricato utilizzato come abitazione unifamiliare, posto su 2 livelli fuori terra. L'immobile risulta facilmente raggiungibile essendo situato lungo la strada pubblica asfaltata via F.lli Cervi, in zona residenziale nella cittadina di San Stino di Livenza.

L'accesso all'abitazione avviene dopo aver percorso un breve vialetto che attraversa il cortile esterno. La disposizione delle stanze è pressoché conforme alla planimetria catastale, a meno delle difformità segnalate nella sezione "conformità catastale" di questa relazione. Al piano terra le stanze sono tutte piastrellate, mentre al primo piano le piastrelle sono presenti solamente nel locale wc, bagno e antibagno, che sono dotati di piastrelle anche nelle pareti. Gli altri locali del piano primo sono tutti con parquet in legno. Le scale interne che collegano i livelli dell'edificio sono in legno, di larghezza pari a circa 1,10 m e con corrimano. L'altezza dei locali è di circa 2,85 m, all'infuori della taverna al piano terra che ha un'altezza di circa 3,40 m. I poggiali esterni sono dotati di parapetto in mattoni e tende parasole. Il manto di copertura è in coppi. Il portoncino di accesso è in legno-vetro, con portone di protezione in ferro battuto. I serramenti esterni sono in legno con scuretti di protezione.

Come dichiarato dall'esecutato, gli impianti idrico, elettrico e termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati. Il riscaldamento avviene tramite l'uso di una caldaia a metano posta nella centrale termica. Nelle stanze catastalmente identificate come "taverna" e "pranzo" vi è la presenza di caminetto, mentre nella cucina vi è una stufa a legna. Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Dal Comune di San Stino di Livenza non sono stati forniti certificati riguardanti gli impianti dell'immobile. Le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

L'immobile è dotato di un porticato esterno con colonne in muratura ed è parzialmente circondato da un marciapiede in mattonelle.

Sul retro dell'edificio è presente una platea in cemento con tubi in metallo e copertura in materiale plastico, utilizzata come legnaia. Inoltre vi è la presenza di una casetta in legno, posizionata su piastrelle di cemento.

Il giardino è mantenuto a prato con la presenza di alcune essenze arboree e arbustive ed è circondato da una siepe (lato nord e ovest) e da un muretto sul fronte strada (lato sud e est).

Dalla strada pubblica vi è sia un accesso pedonale che carrabile, quest'ultimo dotato di cancello automatico che immette nel vialetto in porfido che conduce al garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 2.350,00 (compreso giardino)

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: licenza edilizia del 1974 - licenza in sanatoria del 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.7;

Ha un'altezza utile interna di circa: 2.85 m

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in discrete condizioni sia interne che esterne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: sufficienti Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si evidenziavano cedimenti strutturali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente , materiale: legno , protezione: scuretti , materiale protezione: legno , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi , condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno e vetro , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna , rivestimento: legno , condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 432 del fg.13, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 2350 m²) e moltiplicando la superficie reale per il 10% (fino al quintuplo dei vani principali e accessori diretti comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e per il 2% la superficie eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
abitazione	sup reale lorda	269	1,00	269,00	€ 1.300,00
portico + poggioli	sup reale lorda	33	0,30	9,90	€ 1.300,00
giardino	sup reale lorda	1098	0,10	109,80	€ 1.300,00
giardino	sup reale lorda	1032	0,02	20,64	€ 1.300,00
Totale		2432		409,34	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B-Garage**

Trattasi di locale posto al piano terra dell'edificio, comunicante con l'abitazione di cui al sub.2.

Di altezza pari a 2.85 m, risulta piastrellato e dotato di accesso carrabile con portone automatico. Le dimensioni del vano permettono di ospitare comodamente 1 auto di media grandezza. E' presente l'impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo porzione del vano era adibita come deposito.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **- Piena proprietà**Cod. Fiscale: **- Stato Civile: libero**

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa: mq 33,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: licenza edilizia del 1974 - licenza in sanatoria del 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.7;

Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,85 m

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in discrete condizioni sia interne che esterne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**

Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si notavano cedimenti strutturali

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **basculante**, materiale: **legno tamburato**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto che l'autorimessa è adiacente e collegata all'abitazione, ai fini della determinazione della consistenza commerciale essa viene considerata come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.2. Di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 50%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
garage	sup reale lorda	33	0,50	16,50	€ 1.300,00
Totale		33		16,50	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500



56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (immobile posto in zona residenziale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell'immobile, ampio giardino esclusivo) si è ritenuto opportuno considerare il valori di mercato OMI della zona relativi alle ville e villini in ottimo stato. Tale valore unitario, che si attesta mediamente sui 1300,00 €/m², è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

56.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
abitazione	269,00	€ 1.300,00	€ 349.700,00
portico + poggiosi	9,90	€ 1.300,00	€ 12.870,00
giardino	130,44	€ 1.300,00	€ 169.572,00
Valore complessivo intero			€ 532.142,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 532.142,00

Identificativo corpo: B-Garage

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
garage	16,50	€ 1.300,00	€ 21.450,00
Valore complessivo intero			€ 21.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.450,00



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Abitazione	Abitazione in villini [A7]	409,34	€ 532.142,00	€ 532.142,00
B-Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 21.450,00	€ 21.450,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 83.038,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 466.053,20
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 466.000,00



Lotto: 008

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: A-Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Trieste n.132

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 14, particella 163, subalterno 18

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, indirizzo Viale

Trieste, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 77 mq, rendita € 202.45

Derivante da: Atto di Divisione con conguagli del 03/12/2012, rep.n.24681 racc.n.9906, rogante Notaio dott.Pasqualis Paolo, registrato a Portogruaro il 24/12/2012 al n.2439 serie 1T, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36309/25207.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- la parete posta a divisione del disimpegno con il vano scale non è presente nella realtà;
- l'accesso alla camera avviene tramite una porta che si affaccia sul disimpegno e non tramite la porta che immette nel soggiorno. Le stanze camera-soggiorno non sono comunicanti;
- l'accesso al wc avviene solamente dall'esterno. Non vi è comunicazione tra la stanza soggiorno e wc.

Regolarizzabili mediante: modifica della planimetria interna

Modifica planimetria interna - DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali (indicativi): € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune. Gli importi preventivati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Trieste n.132

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 14, particella 163, subalterno 15

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, indirizzo Viale

Trieste, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 8.06

Derivante da: Atto di divisione con conguagli del 03/12/2012, rep.n.24681 racc.n.9906, rogante Notaio dott.Pasqualis Paolo, registrato a Portogruaro il 24/12/2012 al n.2439 serie 1T, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36309/25207.



Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- sulla superficie del posto auto scoperto risultava edificato un fabbricato in mattoni, privo di concessioni edilizie.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale posta in prossimità al centro di San Stino di Livenza. Tramite la percorrenza di strade asfaltate si può facilmente raggiungere i paesi limitrofi, nonché le principali vie di comunicazione anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza, boschi di Bandiziol e Prassaccon.

Attrazioni storiche: castello.

59. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Trieste n.132

Libero

A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro mi forniva copia del contratto di comodato gratuito del 01/01/2018, con cui l'immobile veniva ceduto in comodato al sig. Vian Marenzio. Tale atto, che è stato registrato in data 02/07/2019 ovvero in data posteriore al pignoramento, non viene considerato opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Trieste n.132

Libero

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.

- Contro: , nato a

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di
 , nuovo soggetto a favore S.A.S con

Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.163/15-163/18, fg.14, comune di San Stino di Livenza.



Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.- Contro:- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;- Importo capitale: € 1.000.000,00;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.163/15-163/18, fg.14, comune di San Stino di Livenza.**Trascrizione pregiudizievole**

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro:- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.432/2-432/3, fg.13, comune di San Stino di Livenza.**61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato risulta totalmente disabitato e privo di amministratore.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli e la scala condominiale risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l' A.P.E. mancante, ma la copia del Libretto di Impianto non è stata fornita al sottoscritto. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energiaedifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre l'APE per l'unità immobiliare eseguita.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,
proprietà per 1/10 da ante ventennio fino al ;
 - **proprietà per**
1/10 da ante ventennio fino al ;
 - , **proprietà per 1/10 da**
ante ventennio fino al ;
 - , **proprietà**
per 1/10 da ante ventennio fino al ;
 -



proprietà per 1/10 da ante ventennio fino al ;

proprietà per 1/2 da ante ventennio fino al .

- In forza di: denuncia di successione.
- Note: Il possesso sopra indicato deriva da:
 - per la quota di 1/10 a , 1/10 a , 1/10 a ,
 - 1/10 a , 1/10 a , dalla successione in morte di ,
 - deceduto il ,
 - Denuncia di successione del 18/11/1992 n.18 vol.283, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 30/08/1993 ai nn.16314/11780 (nella denuncia di successione sono indicate le part.163/1-163/2-163/3-163/4-163/5-163/6, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionati e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza);
 - per la quota di 1/2 a per atto di compravendita del 19/07/1953, rep. 503, Notaio dott.G.B.Lapis registrato il 22/07/1953 al.n.66 vol.85, trascritto il 24/07/1953 ai nn.5475/4650 (nell'atto di compravendita viene indicata la part.25/C, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionato e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza).
 - Con atto del 03/12/2012, rep.24681/9906, Notaio dott.Pasqualis Paolo, trascritto il 10/05/2019 ai nn.15710/10978, vi è l' accettazione tacita da parte di , dell' eredità in morte di .

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,

proprietà per 18/80 dal al 03/12/2012;

- , proprietà per

13/80 dal al 03/12/2012;

- , proprietà per 13/80 dal

al 03/12/2012 ;

- , proprietà

per 18/80 dal al 03/12/2012;

- ,

proprietà per 18/80 dal al 03/12/2012.

- In forza di: denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.
- Note: Il possesso sopra indicato deriva da:
 - per la quota di 1/8 a , 1/8 a , 1/8 a , 1/16
 - a , 1/16 a , dalla successione in morte di ,
 - deceduta il ,
 - Denuncia di successione del 28/01/2010 rep.69/9990/10, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 09/03/2010 ai nn.7892/4671;
 - per la quota di 1/10 a , 1/10 a , 1/10 a ,
 - 1/10 a , 1/10 a ,dalla successione in morte di ,
 - deceduto il ,
 - Denuncia di successione del 18/11/1992 n.18 vol.283, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 30/08/1993 ai nn.16314/11780.

Nelle denunce di successione sopra riportate, sono indicate le part.163/1-163/2-163/3-163/4-163/5-163/6, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionati e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Con atto del 03/12/2012, rep.24681/9906, Notaio dott.Pasqualis Paolo, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36301/25208, vi è l' accettazione tacita da parte di e dell' eredità in morte di .

Con atto del 24/02/2009, rep.409472/62603, Notaio dott. De Mezzo Pietro Maria, trascritto il 05/03/2009 ai nn.6999/4176, vi è l' accettazione espressa da parte di e dell' eredità in morte di .



Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____,

proprietà per 1/1 dal 03/12/2012 ad oggi (attuale proprietario).

- In forza di: atto di divisione - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo, in data 03/12/2012, ai nn. 24681/9906;
- Trascritto: in data 27/12/2012, ai nn. 36309/25207.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

- Numero pratica: 13
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
 - Per lavori: costruzione di un magazzino
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio in data 16/02/1965 al n. di prot. 1700
- Numero pratica: prot.1417
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza Edilizia
 - Per lavori: costruzione di un garage e due appartamenti sovrastanti
 - Oggetto: nuova costruzione
 - Rilascio in data 18/04/1969 al n. di prot. 1417
- Numero pratica: 53
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza Edilizia
 - Per lavori: sopraelevazione fabbricato urbano
 - Rilascio in data 14/07/1969 al n. di prot. 53
- Numero pratica: abitabilità 05/01/1977
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza di abitabilità
 - Rilascio in data 05/01/1977
- Numero pratica: 190/88
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di ricostruzione del tetto
 - Per lavori: ricostruzione del tetto con sostituzione delle grondaie, pluviali, tegole e ripresa intonacatura esterna
 - Oggetto: manutenzione ordinaria
 - Rilascio in data 08/10/1988 al n. di prot. 9319

63.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Trieste n.132

Confrontando le planimetrie di progetto ultime disponibili (licenza edilizia n.53 del 14/07/1969) con la situazione reale riscontrata alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- la parete che divide la camera con il vano scale è spostata rispetto alla planimetria di progetto, creando di fatto un maggiore spazio a favore della camera;
- il locale uso wc esterno non è indicato nella planimetria di progetto.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Descrizione delle opere da sanare: disposizione dei vani interni, edificazione locale wc

Oneri Totali indicativi (oneri sanatoria + oneri tecnici): € 2.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla



normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Trieste n.132

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- sulla superficie del posto auto scoperto risultava edificato un fabbricato in mattoni, privo di concessioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino dei luoghi

Oneri Totali indicativi (Costo demolizione, oneri smaltimento, oneri tecnici): € 2.500,00

Note: I costi di demolizione, oneri di smaltimento e oneri tecnici vengono suddivisi tra i vari proprietari dei sub.presenti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

63.2 Conformità urbanistica:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	il mappale 163 ricade per gran parte in zona B2-ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO e per porzione in zona E2
Norme tecniche di attuazione:	V. art.23 e 39 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A-Abitazione

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 2) di cui al sub.18 è situata nel territorio del Comune di San Stino di Livenza, viale Trieste n.132. Posto in zona residenziale, risulta facilmente raggiungibile con automezzi. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 23/11/2021.

L'appartamento, posto al piano terra, fa parte di un piccolo condominio disabitato. Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione scarso. L'accesso all'immobile avviene da un portoncino in metallo-vetro che si affaccia su spazi comuni, fronte strada.

Dopo aver varcato il portoncino condominiale ci si immette nel disimpegno che conduce alla porta di accesso del soggiorno che risulta collegato con la stanza catastalmente identificata come "cucina". L'accesso alla stanza catastalmente identificata come "camera" avviene dal disimpegno prima citato. La cucina è dotata di porta che conduce all'esterno del fabbricato, verso via Don Sturzo. Come riferitomi dall'esecutato, i locali sono disabitati da anni e gli impianti disattivati. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava bisognoso di manutenzione/ristrutturazione ed era utilizzato come magazzino. I serramenti esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili e i pavimenti in marmette. Il locale wc è accessibile solamente dall'esterno. Alla data del sopralluogo quest'ultimo locale non è stato visitato dal sottoscritto in quanto chiuso con lucchetto. L'altezza utile dei locali è di circa 2.76 m.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 213,00 (compresa area scoperta)E' posto al piano: TL'edificio è stato costruito nel: ultima concessione edilizia del 14/07/1969L'edificio è stato ristrutturato nel: autorizzazione per rifacimento tetto, sostituzione delle grondaie, pluviali, tegole e ripresa intonacatura esterna del 08/10/1988L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.132;Ha un'altezza utile interna di circa: 2.75 mL'intero fabbricato è composto da: n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0Stato di manutenzione generale: mediocreCondizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta disabitato da anni e appare bisognoso di ristrutturazione.**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai condizioni: **sufficienti**
 Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si evidenziavano cedimenti

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
 Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si evidenziavano cedimenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **coppi**, condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento**, condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
appartamento	sup reale lorda	53	1,00	53,00	€ 665,00
wc	sup reale lorda	12	0,25	3,00	€ 665,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	148	0,10	14,80	€ 665,00
Totale		213		70,80	



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021
 Zona: San Stino di Livenza
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 900
 Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B-Posto auto scoperto**

Trattasi di posto auto che, alla data del sopralluogo del 23/11/2021, non era visibile in quanto sull'area risultava edificato un deposito in muratura con tetto in lamiera. Quest'ultimo manufatto appare del tutto privo di autorizzazione edilizia e pertanto i luoghi dovranno essere ripristinati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: **- Stato Civile: libero**
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 13,00 (superficie catastale)

E' posto al piano: T

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione della consistenza commerciale, il sub.15 viene considerando come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.18; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
posto auto	sup reale lorda	13	0,25	3,25	€ 665,00
Totale		13		3,25	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021
 Zona: San Stino di Livenza
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 900
 Valore di mercato max (€/mq): 1100



64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 30% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età, caratteristiche dell'immobile (immobile disabitato da anni, con bagno esterno, bisognoso di ristrutturazioni, ubicato in un fabbricato che appare abbandonato) e costi di ripristino. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 950,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 665,00 €/m² (risultato di 950,00 €/m² x 70 %).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

64.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
appartamento	53,00	€ 665,00	€ 35.245,00
wc	3,00	€ 665,00	€ 1.995,00
scoperto esclusivo	14,80	€ 665,00	€ 9.842,00
Valore complessivo intero			€ 47.082,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.082,00

Identificativo corpo: B-Garage

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
posto auto	3,25	€ 665,00	€ 2.161,25
Valore complessivo intero			€ 2.161,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.161,25



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	70,80	€ 47.082,00	€ 47.082,00
B-Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,25	€ 2.161,25	€ 2.161,25

64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 7.386,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.856,76
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 35.900,00



Lotto: 009

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: A-Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Trieste n.132

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 14, particella 163, subalterno 22

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, indirizzo Viale Trieste, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 121 mq, rendita 278.37 €

Derivante da: Atto di Divisione con conguagli del 03/12/2012, rep.n.24681 racc.n.9906, rogante Notaio dott.Pasqualis Paolo, registrato a Portogruaro il 24/12/2012 al n.2439 serie 1T, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36309/25207.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- nella parete interna che divide la cucina dal soggiorno è presente una finestra non indicata nella planimetria catastale;
- la camera adiacente all'ingresso, è dotata di finestra nella parete nord, non indicata nella planimetria catastale;
- la finestra del bagno è posizionata più a destra rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: modifica della planimetria interna

Oneri Totali indicativi (modifica planimetria interna - DOCFA): € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune. Gli importi preventivati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Trieste n.132

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

comune San Stino di Livenza, foglio 14, particella 163, subalterno 12

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, indirizzo Viale Trieste, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 8.06

Derivante da: Atto di divisione con conguagli del 03/12/2012, rep.n.24681 racc.n.9906, rogante Notaio dott.Pasqualis Paolo, registrato a Portogruaro il 24/12/2012 al n.2439 serie 1T, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36309/25207.



Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:
- sulla superficie del posto auto scoperto risultava edificato un fabbricato in mattoni, privo di concessioni edilizie.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale posta in prossimità al centro di San Stino di Livenza. Tramite la percorrenza di strade asfaltate si può facilmente raggiungere i paesi limitrofi, nonché le principali vie di comunicazione anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza, boschi di Bandiziol e Prassaccon.

Attrazioni storiche: castello.

67. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Trieste n.132

Libero

A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro mi forniva copia del contratto di comodato gratuito del 01/01/2018, con cui l'immobile veniva ceduto in comodato al sig. Vian Marenzio. Tale atto, che è stato registrato in data 02/07/2019 ovvero in data posteriore al pignoramento, non viene considerato opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: B-Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Trieste n.132

Libero

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.

- Contro: _____, nato a _____

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di _____, nuovo soggetto a favore _____ S.A.S con _____

Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.163/12-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.



- Contro:
 - Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;
 - Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;
 - Importo ipoteca: € 1.127.110,11;
 - Importo capitale: € 1.000.000,00;
 - Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.163/12-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;
- Contro:
 - Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;
 - Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;
 - Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, sono indicate la part.163/12-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato risulta totalmente disabitato e privo di amministratore.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No - Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli e la scala condominiale risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l' A.P.E. mancante, ma la copia del Libretto di Impianto non è stata fornita al sottoscritto. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energiaedifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre l'APE per l'unità immobiliare eseguita.

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

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____,
 proprietà per 1/10 da ante ventennio fino al _____ ;
 - _____, proprietà per
 1/10 da ante ventennio fino al _____ ;
 - _____, proprietà per 1/10 da
 ante ventennio fino al _____ ;
 - _____, proprietà
 per 1/10 da ante ventennio fino al _____ ;
 - _____



proprietà per 1/10 da ante ventennio fino al ;

proprietà per 1/2 da ante ventennio fino al .

- In forza di: denuncia di successione.
- Note: Il possesso sopra indicato deriva da:
 - per la quota di 1/10 a , 1/10 a , 1/10 a ,
 - 1/10 a , 1/10 a , dalla successione in morte di ,
 - deceduto il ,
 - Denuncia di successione del 18/11/1992 n.18 vol.283, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 30/08/1993 ai nn.16314/11780 (nella denuncia di successione sono indicate le part.163/1-163/2-163/3-163/4-163/5-163/6, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionati e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza);
 - per la quota di 1/2 a per atto di compravendita del 19/07/1953, rep. 503, Notaio dott.G.B.Lapis registrato il 22/07/1953 al.n.66 vol.85, trascritto il 24/07/1953 ai nn.5475/4650 (nell'atto di compravendita viene indicata la part.25/C, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionato e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza).
 - Con atto del 03/12/2012, rep.24681/9906, Notaio dott.Pasqualis Paolo, trascritto il 10/05/2019 ai nn.15710/10978, vi è l' accettazione tacita da parte di , dell' eredità in morte di .

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,
 proprietà per 18/80 dal al 03/12/2012;
 - , proprietà per
 13/80 dal al 03/12/2002;
 - , proprietà per 13/80 dal
 al 03/12/2002 ;
 - , proprietà
 per 18/80 dal al 03/12/2002;
 - ,
 proprietà per 18/80 dal al 03/12/2002.

- In forza di: denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.
- Note: Il possesso sopra indicato deriva da:
 - per la quota di 1/8 a , 1/8 a , 1/8 a , 1/16
 - a , 1/16 a , dalla successione in morte di ,
 - deceduta il ,
 - Denuncia di successione del 28/01/2010 rep.69/9990/10, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 09/03/2010 ai nn.7892/4671;
 - per la quota di 1/10 a , 1/10 a , 1/10 a ,
 - 1/10 a , 1/10 a ,dalla successione in morte di ,
 - deceduto il ,
 - Denuncia di successione del 18/11/1992 n.18 vol.283, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 30/08/1993 ai nn.16314/11780.

Nelle denunce di successione sopra riportate, sono indicate le part.163/1-163/2-163/3-163/4-163/5-163/6, fg.14, comune di San Stino di Livenza, poi frazionati e da cui derivano le part.163/12-163/15-163/18-163/22, fg.14, comune di San Stino di Livenza.
 Con atto del 03/12/2012, rep.24681/9906, Notaio dott.Pasqualis Paolo, trascritto il 27/12/2012 ai nn.36301/25208, vi è l' accettazione tacita da parte di e dell' eredità in morte di .
 Con atto del 24/02/2009, rep.409472/62603, Notaio dott. De Mezzo Pietro Maria, trascritto il 05/03/2009 ai nn.6999/4176, vi è l' accettazione espressa da parte di e dell' eredità in morte di .



Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____,
 proprietà per 1/1 dal 03/12/2012 ad oggi (attuale proprietario).

- In forza di: atto di divisione - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo, in data 03/12/2012, ai nn. 24681/9906;
- Trascritto: in data 27/12/2012, ai nn. 36309/25207.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

- Numero pratica: 13
 - Intestazione:
 - Per lavori: costruzione di un magazzino
 - Rilascio in data 16/02/1965 al n. di prot. 1700
- Numero pratica: prot.1417
 - Intestazione:
 - Per lavori: costruzione di un garage e due appartamenti sovrastanti
 - Rilascio in data 18/04/1969 al n. di prot. 1417
- Numero pratica: 53
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza Edilizia
 - Per lavori: sopraelevazione fabbricato urbano
 - Rilascio in data 14/07/1969 al n. di prot. 53
- Numero pratica: abitabilità 05/01/1977
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Licenza di abitabilità
 - Rilascio in data 05/01/1977
- Numero pratica: 190/88
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di ricostruzione del tetto
 - Per lavori: ricostruzione del tetto con sostituzione delle grondaie, pluviali, tegole e ripresa intonacatura esterna
 - Rilascio in data 08/10/1988 al n. di prot. 9319

71.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Confrontando le planimetrie di progetto ultime disponibili (licenza edilizia n.53 del 14/07/1969) con la situazione reale riscontrata alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- vi è difformità nella disposizione dei vani bagno e ripostiglio;
- a dividere le stanze cucina e pranzo/soggiorno è presente una parete finestrata, non indicata nelle planimetrie di progetto;
- la forma della stanza pranzo/soggiorno nella realtà è difforme rispetto alla planimetria di progetto;
- nella realtà il poggiolo esterno sul retro dell'abitazione è di diversa forma e dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto;
- nella realtà, con accesso dalla camera da letto, vi è un poggiolo sul fronte strada, non indicato nelle planimetrie di progetto;
- i fori di alcune porte e finestre non risultano posizionati come da planimetria di progetto.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Descrizione delle opere da sanare: disposizione dei vani interni, forometria, poggioli

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla



normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B-Posto auto

Alla data del sopralluogo del 23/11/2021, sono state individuate le seguenti irregolarità:

- sulla superficie del posto auto scoperto risultava edificato un fabbricato in mattoni, privo di concessioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino dei luoghi

Oneri Totali idicativi (Costi di demolizione, oneri smaltimento, oneri tecnici): € 2.500,00

Note: I complessivi costi di demolizione, oneri di smaltimento e oneri tecnici vengono suddivisi tra i vari proprietari dei sub.presenti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

71.2 Conformità urbanistica:

Dati seguenti relativi al corpo A-Abitazione e B-Posto auto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	il mappale 163 ricade per gran parte in zona B2-ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO e per porzione in zona E2
Norme tecniche di attuazione:	V. art.23 e 39 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A-Abitazione**

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 2) di cui al sub.22 è situata nel territorio del Comune di San Stino di Livenza, viale Trieste n.132. Posto in zona residenziale, risulta facilmente raggiungibile con automezzi. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 23/11/2021.

L'appartamento, posto al secondo piano, fa parte di un piccolo condominio disabitato. Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione scarso. L'accesso all'immobile avviene da un portoncino in metallo-vetro che si affaccia su spazi comuni, fronte strada. La disposizione delle stanze è pressoché conforme a quanto indicato nella planimetria catastale. I poggioni esterni sono dotati di parapetto in metallo e risultano piastrellati. Nel soffitto dell'ingresso è presente una botola che alla data del sopralluogo non è stata visitata dal sottoscritto perito. Come indicatori dall'esecutato, tale botola conduce ad un vano ripostiglio.

I pavimenti delle stanze risultano piastrellati, all'infuori delle camere e del soggiorno che sono dotati di parquet in legno. Il bagno e la cucina hanno piastrelle anche nelle pareti per circa 3/4 dell'altezza. Le pareti del soggiorno sono rivestite con carta da parati, rovinata in diversi punti. Il parquet risulta rovinato e bisognoso di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo con tapparelle avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. Come riferitomi dall'esecutato l'immobile risulta disabitato da circa 30 anni e le utenze risultano staccate. Nel pavimento delle terrazze di notano sollevamenti delle piastrelle. L'appartamento risulta arredato ma non abitualmente utilizzato.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 136,00E' posto al piano: 2L'edificio è stato costruito nel: ultima concessione edilizia del 14/07/1969L'edificio è stato ristrutturato nel: Autorizzazione per rifacimento tetto, sostituzione delle grondaie, pluviali, tegole e ripresa intonacatura esterna del 08/10/1988L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.132;Ha un'altezza utile interna di circa: 2.75 mL'intero fabbricato è composto da: n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0Stato di manutenzione generale: mediocreCondizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta disabitato da anni e appare bisognoso di ristrutturazione.**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai condizioni: **sufficienti**
 Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si evidenziavano cedimenti

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
 Note: alla data del sopralluogo, a vista, non si evidenziavano cedimenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **coppi**, condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
appartamento	sup reale lorda	110	1,00	110,00	€ 800,00
poggioli	sup reale lorda	26	0,30	7,80	€ 800,00
Totale		136		117,80	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B-Posto auto scoperto**

Trattasi di posto auto che, alla data del sopralluogo del 23/11/2021, non era visibile in quanto sull'area risultava edificato un deposito in muratura con tetto in lamiera. Quest'ultimo manufatto appare del tutto privo di autorizzazione edilizia e pertanto i luoghi dovranno essere ripristinati..

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 13,00 (superficie catastale)E' posto al piano: T**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione della consistenza commerciale, il sub.12 viene considerando come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.22; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
posto auto	sup reale lorda	13	0,25	3,25	€ 800,00
Totale		13		3,25	



72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 20% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile (immobile disabitato da anni, bisognoso di ristrutturazioni, ubicato in un fabbricato che appare abbandonato). I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 1000,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 800,00 €/m² (risultato di 1000,00 €/m² x 80 %).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari

OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

72.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
appartamento	110,00	€ 800,00	€ 88.000,00
poggioli	7,80	€ 800,00	€ 6.240,00
Valore complessivo intero			€ 94.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.240,00

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
posto auto	3,25	€ 800,00	€ 2.600,00
Valore complessivo intero			€ 2.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.600,00



Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	117,80	€ 94.240,00	€ 94.240,00
B-Posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,25	€ 2.600,00	€ 2.600,00

72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.

€ 14.526,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

72.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 78.314,00

Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero

€ 78.300,00

Lotto: 010

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: A-Terreni**

Terreno agricolo sito in Via Prabasso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 14, particella 555

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1/1, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.46.40, reddito dominicale: € 25.76, reddito agrario: € 19.17

Derivante da:

- per la quota di 1/2 da successione in morte
 il , denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356. Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/2017 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T.
- per la quota di 1/2 da atto di compravendita del 20/11/1980, rep.n.10328 racc.n.2287, rogante Notaio dott.ssa Marina Gramaticopolo, registrato a Portogruaro il 04/12/1980 ai n.3420 vol132 Mod.I, trascritto a Venezia il 11/12/1980 ai nn. 22501/18174.

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: strada comunale, part.993, part.992, part.375, part.374, part.1034, part.431.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

74.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona agricola posta in prossimità alla zona residenziale della cittadina di San Stino di Livenza. Tramite la percorrenza di strade asfaltate si può facilmente raggiungere i paesi limitrofi, nonché le principali vie di comunicazione anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Livenza, boschi di Bandiziol e Prassaccon.**Attrazioni storiche:** castello.**75.STATO DI POSSESSO:**

Libero



76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.- Contro: _____, nato a _____- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;- Importo capitale: € 1.200.000,00;- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di _____

_____, nuovo soggetto a favore _____ S.A.S con _____

Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.555, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.- Contro: _____- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;- Importo capitale: € 1.000.000,00;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.555, fg.14, comune di San Stino di Livenza.**Trascrizione pregiudizievole**

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;- Contro: _____- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.555, fg.14, comune di San Stino di Livenza.**77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario da ante ventennio al 03/12/2002:**

_____, C.F. _____, proprietà per 1/2;

_____, il _____, proprietà per 1/2

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.ssa Gramaticopolo Marina, in data _____



20/11/1980, ai nn. 10328/2287; registrato a Portogruaro, in data 04/12/1980, ai nn. 3420; trascritto a Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 11/12/1980, ai nn. 22501/18174.

Titolare/Proprietario dal 03/12/2002 al 29/04/2017:

- , C.F. ,
proprietà per 1/2. In forza di Convenzione matrimoniale di divisione dei beni - a rogito di Notaio dott. Michielan Antonio, in data 03/12/2002, ai nn. 18308; trascritto a , in data 16/12/2002, ai nn. 41759/28254.

Titolare/Proprietario dal 29/04/2017 ad oggi (attuale proprietario):

- , C.F. ,
proprietà per 1/1 .

In forza di: denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

trascritto a Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 25/09/2017, ai nn. 30691/20356.

Note: Denuncia di successione del 09/08/2017, registrata al num.428 volume 9990, ufficio territoriale di Portogruaro, trascritta il 15/09/2017 ai nn. 30691/20356 . Nella sezione "ulteriori informazioni" della suddetta denuncia di successione viene indicato quanto di seguito riportato: "Le figlie e rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67152 del 23/05/2017, registrato a Pordenone il 24/05/207 al n.6980 serie 1T. I nipoti e , figli di , rinunciano alla eredità con atto del Notaio Sperandeo rep.67364 del 19/07/2017 registrato a Pordenone il 26/07/2017 al n.10375 serie 1T. Con atto del 19/07/2017, rep. 67365/33453, Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto il 26/07/2017 ai nn.25025/16536, vi è l' accettazione espressa da parte di dell' eredità in morte di .

79. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna

79.1 Conformità edilizia:

Nessuna

79.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	T5 - CORRIDOI ECOLOGICI E INTERCONNESSIONI DELLE UNITA' PAESISTICHE
Norme tecniche di attuazione:	V. art.55 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	Nelle NTA del Comune di San Stino di Livenza viene indicato quanto di seguito riportato: "Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse."
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A-Terreni**

Trattasi di terreno agricolo di forma rettangolare, facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata denominata via Prabasso. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con strada comunale asfaltata-993-992-375-374-1034-431. In zona i suoli sono mediamente profondi, tessitura da moderatamente fine a media con la profondità, medio impasto, scheletro assente, moderatamente alcalini. Utilizzato per la coltivazione di seminativi, risulta privo di impianti irrigui fissi e di giacitura pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 4.640,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: sì, al momento del sopralluogo incolto

Colture arboree: no

Selvicolture: no

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
terreno	Sup.reale lorda	4640	1,00	4640,00	€ 5,50
Totale		4640		4640,00	

80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

80.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate). I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (pianeggiante, forma regolare, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 5,50 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'appezzamento.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.



80.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.640,00	€ 5,50	€ 25.520,00
Valore complessivo intero			€ 25.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.520,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Terreni	agricolo	4.640,00	€ 25.520,00	€ 25.520,00

80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 3.828,00
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:	€ 21.692,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 21.700,00



Lotto: 011

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

81 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Terreni
Terreno agricolo sito in Via Prabasso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di San Stino di Livenza, foglio 14, particella 438

Intestazione: , C.F.

, proprietà per 1000/1000, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 00.18.00, reddito dominicale: € 9.99, reddito agrario: € 7.44

Derivante da: Atto di compravendita del 30/06/1976, rep.n.164 racc.n.40, rogante Notaio dott.ssa Marina Gramaticopolo, registrato a Portogruaro il 19/07/1976 ai n.715 vol. 124 Mod.I, trascritto a Venezia il 21/07/1976 ai nn. 11026/9134.

Confini: Confina, partendo da nord, in senso orario con: strada comunale, part.437, part.436, part.439.

82 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona agricola posta in prossimità alla zona residenziale della cittadina di San Stino di Livenza. Tramite la percorrenza di strade asfaltate si può facilmente raggiungere i paesi limitrofi, nonché le principali vie di comunicazione anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza, boschi di Bandiziol e Prassaccon.

Attrazioni storiche: castello.

83 STATO DI POSSESSO:

Libero

84 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca di credito cooperativo del veneziano soc.coop.

- Contro: , nato a

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.1622/2014 del 01/03/2014, Tribunale di Venezia;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 28/03/2014 ai nn. 7664/1024;

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00;

- Importo capitale: € 1.200.000,00;

- Note: Come indicate anche nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.Gigino Rollo e depositata agli atti, si riportano le seguenti specificazioni:

- Annotamento nn.22695/3380 del 14/07/2016 di cessione dell'ipoteca, scrittura privata con



sottoscrizione autenticata del 13/07/2016 rep.n.624/448, Notaio dott.ssa Bullo Lorenza di Mira.

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop. in A.S., a carico di _____, nuovo soggetto a favore _____ S.A.S con _____

- Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.438, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca giudiziale

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

- Contro: _____;

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo rep.178/2018 del 21/04/2018, Tribunale di Pordenone;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/10/2018 ai nn. 32896/5944;

- Importo ipoteca: € 1.127.110,11;

- Importo capitale: € 1.000.000,00;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.438, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento

- A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Contro: _____;

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2019, rep.627;

- Iscritto/trascritto: a Venezia in data 09/04/2019 ai nn. 11838/8205;

- Note: Nella sezione B-Immobili, fra altri, è indicata la part.438, fg.14, comune di San Stino di Livenza.

85 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

86 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario da ante ventennio ad oggi :

_____, _____, C.F. _____, proprietà per 1/1.

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott.ssa Gramaticopolo Marina, in data 30/06/1976, ai nn. 164/40; registrato a Portogruaro, in data 19/07/1976, ai nn. 715; trascritto a Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Venezia, in data 21/07/1976, ai nn. 11026/9134.

87 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

88 Conformità edilizia:

conforme



89 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	T5 - CORRIDOI ECOLOGICI E INTERCONNESSIONI DELLE UNITA' PAESISTICHE
Norme tecniche di attuazione:	V. art.55 delle NTA del Comune di San Stino di Livenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	Nelle NTA del Comune di San Stino di Livenza viene indicato quanto di seguito riportato: "Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse."
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B-Terreni**

Trattasi di terreno agricolo di forma rettangolare, facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata denominata via Prabasso. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con strada comunale asfaltata-437-436-439. In zona i suoli sono mediamente profondi, tessitura da moderatamente fine a media con la profondità, medio impasto, scheletro assente, moderatamente alcalini. Utilizzato per la coltivazione di seminativi, risulta privo di impianti irrigui fissi e di giacitura pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 1.800,00
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente: medio impasto
Sistemi irrigui presenti: no
Colture erbacee: si, al momento del sopralluogo incolto
Colture arboree: no
Selvicolture: no
Stato di manutenzione generale: discreto



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
terreno	Sup.reale lorda	1800	1,00	1800,00	€ 5,50
Totale		1800		1800,00	

90 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**90.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate). I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (pianeggiante, forma regolare, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 5,50 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'appezzamento.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.

90.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
terreno	1.800,00	€ 5,50	€ 9.900,00
Valore complessivo intero			€ 9.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.900,00



Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B-Terreni	agricolo	1.800,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00

90.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 1.485,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

90.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.415,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 8.400,00

Allegati:

E.I.87.19_Allegato 1 - Visure storiche_Pramaggiore
 E.I.87.19_Allegato 2 - Visure storiche_Annone Veneto
 E.I.87.19_Allegato 3 - Visure storiche_S.Stino di Livenza
 E.I.87.19_Allegato 4 - Estratti di mappa_Pramaggiore
 E.I.87.19_Allegato 5 - Estratti di mappa_Annone Veneto
 E.I.87.19_Allegato 6 - Estratti di mappa_S. Stino di Livenza
 E.I.87.19_Allegato 7 - Planimetria_Pramaggiore, fg.10, p.549, sub.32
 E.I.87.19_Allegato 8 - Planimetria_Pramaggiore, fg.10, p.549, sub.33
 E.I.87.19_Allegato 9 - Planimetria_Pramaggiore, fg.10, p.549, sub.34
 E.I.87.19_Allegato 10 - Planimetria_Annone Veneto_fg.20_p.134_sub.2
 E.I.87.19_Allegato 11 - Planimetria_Annone Veneto_fg.20_p.134_sub.4
 E.I.87.19_Allegato 12 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.13_p.432_sub.2
 E.I.87.19_Allegato 13 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.13_p.432_sub.3
 E.I.87.19_Allegato 14 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.14_p.163_sub.12
 E.I.87.19_Allegato 15 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.14_p.163_sub.15
 E.I.87.19_Allegato 16 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.14_p.163_sub.18
 E.I.87.19_Allegato 17 - Planimetria_S.Stino di Livenza_fg.14_p.163_sub.22
 E.I.87.19_Allegato 18 - el.plan+el.sub_Pramaggiore_fg.10_p.549
 E.I.87.19_Allegato 19 - el.plan.+el.sub_Annone Veneto_fg.20_p.134
 E.I.87.19_Allegato 20 - el.plan.+el.sub_S.Stino di Livenza_fg.13_p.432
 E.I.87.19_Allegato 21 - el.plan.+el.sub_S.Stino di Livenza_fg.14_p.163
 E.I.87.19_Allegato 22 - Atto n.164_
 E.I.87.19_Allegato 23 - Atto n.10328_
 E.I.87.19_Allegato 24 - Atto rep.44895_
 E.I.87.19_Allegato 25 - Divisione Rep. 24681, racc.9906_
 E.I.87.19_Allegato 26 - Atto rep.14180, racc.8832_Terracina
 E.I.87.19_Allegato 27 - Denuncia successione_nn.30691-20356
 E.I.87.19_Allegato 28 - Comodato_serie 3. n.771.2019
 E.I.87.19_Allegato 29 - Locazione_Pramaggiore_fg.10 p.549 sub.34
 E.I.87.19_Allegato 30 - Stato Civile_
 E.I.87.19_Allegato 31 - CDU_Pramaggiore
 E.I.87.19_Allegato 32 - CDU_Annone Veneto



- E.I.87.19_Allegato 33 - CDU_San Stino di Livenza
- E.I.87.19_Allegato 34 - Pramaggiore_Permesso di costruire n.C200325 del 19.01.2004
- E.I.87.19_Allegato 35 - Pramaggiore_Permesso di costruire n.C200325V1 del 27.09.2004
- E.I.87.19_Allegato 36 - Pramaggiore_DIA_prot.10088 del 11.8.2008
- E.I.87.19_Allegato 37 - Pramaggiore_Dich. impianto elettrico_part.549 sub.32
- E.I.87.19_Allegato 38 - Pramaggiore_Dich.impianto elettrico_part.549 sub.33
- E.I.87.19_Allegato 39 - Pramaggiore_Dich.impianto elettrico_part.549 sub.34
- E.I.87.19_Allegato 40 - Pramaggiore_Abitabilità_n.30.2005 del 15.11.2005
- E.I.87.19_Allegato 41 - Annone Veneto_Concessione n.138-88-A
- E.I.87.19_Allegato 42 - Annone Veneto_Concessione n.27-93
- E.I.87.19_Allegato 43 - Annone Veneto_Concessione n.27-93-A
- E.I.87.19_Allegato 44 - Annone Veneto_Richiesta Agibilità prot.0008869
- E.I.87.19_Allegato 45 - Annone Veneto_Sanatoria n.18-04
- E.I.87.19_Allegato 46 - Annone Veneto_Sanatoria n.27-93-C
- E.I.87.19_Allegato 47 - S.Stino di L._Licenza edilizia 19.12.1974
- E.I.87.19_Allegato 48 - S.Stino di L._Abitabilità_fg.13 p.432
- E.I.87.19_Allegato 49 - S.Stino di L._Conc.edil.Sanatoria fg.13 p.432_1991
- E.I.87.19_Allegato 50 - S.Stino di L._Nulla Osta_fg.14 p.163_16.02.1965
- E.I.87.19_Allegato 51 - S.Stino di L._Lic.Ed.1417_18.04.1969_fg.14 p.163
- E.I.87.19_Allegato 52 - S.Stino di L._Lic.Ed.53_14.07.1969_fg.14 p.163
- E.I.87.19_Allegato 53 - S.Stino di L._Aut. 08.09.1988_fg.14 p.163
- E.I.87.19_Allegato 54 - S.Stino di L._Abitabilità 05.01.1977_fg.14 p.163
- E.I.87.19_Allegato 55 - S.Stino di L._Agibilità 15.07.1977_fg.14 p.163
- E.I.87.19_Allegato 56 - APE_Pramaggiore_fg.10_p.549_sub.34
- E.I.87.19_Allegato 57 - Verbali di sopralluogo
- E.I.87.19_Allegato 58 - Fotografie immobili_lotto 1
- E.I.87.19_Allegato 59 - Fotografie immobili_lotto 2
- E.I.87.19_Allegato 60 - Fotografie immobili_lotto 3
- E.I.87.19_Allegato 61 - Fotografie immobili_lotto 4
- E.I.87.19_Allegato 62 - Fotografie immobili_lotto 5
- E.I.87.19_Allegato 63 - Fotografie immobili_lotto 6
- E.I.87.19_Allegato 64 - Fotografie immobili_lotto 7
- E.I.87.19_Allegato 65 - Fotografie immobili_lotti 8-9
- E.I.87.19_Allegato 66 - Fotografie immobili_lotti 10-11

Data generazione:
03-03-2022

L'Esperto alla stima
Dottore Agronomo
Massimiliano Zannier

