

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **167/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA:
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Roma, 106 - Blessaglia - - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Via Roma

Categoria: Abitazione in ville [A8]

Dati Catastali:

1. (CF) Nato a

Diritto di Proprietà per 1/2

2. (CF) Nata a il

Diritto di Proprietà per 1/2,

Foglio 10, particella 578, subalterno 5, indirizzo Via Roma n. 106, piano S1-T-1-2, comune Pramaggiore, categoria A/8, classe 4, consistenza 26 vani, superficie 910 mq, rendita € € 3.155,55.

Foglio 10, particella 571, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 42 mq, rendita € 0,00.

Foglio 10, particella 576, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 8 mq, rendita € 0,00

Sezione censuaria Pramaggiore, foglio 10, particella 573, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 56 mq, reddito dominicale: € € 1,04, reddito agrario: € € 0,40.

Sezione censuaria Pramaggiore, foglio 10, particella 575, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 112 mq, reddito dominicale: € € 2,08, reddito agrario: € € 0,81

Corpo: Chiesa Via Roma

Categoria: Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Dati Catastali:

1. (CF) Nato a

Diritto di Proprietà per 1/2

2. (CF) Nata a il

Diritto di Proprietà per ½.

Foglio 10, particella 578, subalterno 6, indirizzo Via Roma n. 106, piano T, comune Pramaggiore, categoria B/7, classe U, consistenza 154 mc, superficie 43 mq, rendita € € 127,25

Corpo: Tettoia Via Roma

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

1. (CF) Nato a

Diritto di Proprietà per 1/2

2. (CF) Nata a il

Diritto di Proprietà per 1/2.

Foglio 10, particella 578, subalterno 7, indirizzo Via Roma n. 106, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 91 mq, superficie 96 mq, rendita € € 93,99

Lotto: 002

Corpo: Deposito Via Roma

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

1. (CF) Nato a

Diritto di Proprietà per 1/2

2. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà per 1/2.

Foglio 10, particella 569, indirizzo Via Roma, piano T-1, comune Pramaggiore, categoria C/2, classe 6, consistenza 288 mq, superficie 321 mq, rendita € € 208,24,

Foglio 10, particella 633, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 158 mq, rendita € 0,00

Lotto: 003

Corpo: Appartamento Via IV Novembre

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

1. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà 3/30

2. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà 6/30

3. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà 3/30

4. (CF) Nata a Di-
ritto di Proprietà 6/30

5. (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà 6/30

6. (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà 2/30

7. (CF) Nata a il Di-
ritto di Proprietà 2/30

8. (CF) Nata a il Di-
ritto di Proprietà 2/30.

Foglio 6, particella 252, subalterno 9, indirizzo Via Quattro Novembre m. 16, piano S1-T, comune Pramaggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € € 335,70

Corpo: Garage Via IV Novembre

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

1. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà 3/30

2. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà 6/30

3. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà 3/30

4. (CF) Nata a Di-
ritto di Proprietà 6/30

5. (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà 6/30

6. (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà 2/30

7. (CF) Nata a il Di-
ritto di Proprietà 2/30

8. (CF) Nata a il Di-
ritto di Proprietà 2/30.

Foglio 6, particella 252, subalterno 8, indirizzo Via Quattro Novembre m. 16, piano S1,

comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 7, consistenza 42 mq, superficie 53 mq, rendita € € 52,06

2. Possesso

Bene: Via Roma, 106 - Blessaglia - - 30020
Lotto: 001
Corpo: Abitazione Via Roma
Possesso: Occupato da familiari del Sig. senza alcun titolo.
Corpo: Chiesa Via Roma
Possesso: Occupato da familiari del Sig. senza alcun titolo.
Corpo: Tettoia Via Roma
Possesso: Occupato da familiari del Sig. senza alcun titolo.

Lotto: 002
Corpo: Deposito Via Roma
Possesso: Libero

Lotto: 003
Corpo: Appartamento Via IV Novembre
Possesso: Libero
Corpo: Garage Via IV Novembre
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001
Corpo: Abitazione Via Roma
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Chiesa Via Roma
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Tettoia Via Roma
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: Deposito Via Roma
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003
Corpo: Appartamento Via IV Novembre
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Garage Via IV Novembre
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni in
 Località/Frazione **Blessaglia**
 Via Roma, 106

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: Abitazione Via Roma.

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
 Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 578, subalterno 5, indirizzo Via Roma n. 106, piano S1-T-1-2, comune Pramaggiore, categoria A/8, classe 4, consistenza 26 vani, superficie 910 mq, rendita € 3.155,55

Derivante da: - 23.02.2004 tabella di variazione e tipo mappale n.244273: catasto terreni la fusione di F.10 n.4 are 16.40, n.572 are 11.98, n.574 are 30.72, n.577 are 0.44 originava il F.10 n.578 are 59.54 ente urbano. - 31.03.2009 variazione n.9602 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 1 e costituzione di F.10 n.578 sub 1. - 31.03.2009 variazione n.9603 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 2 e costituzione di F.10 n.578 sub 2. - 31.03.2009 variazione n.9605 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.1 e costituzione di F.10 n.578 sub 3. - 08.06.2009 variazione n.17489 – divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.578 sub 1, 2, 3 e costituzione di F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
 Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 571, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 42 mq, rendita € 0,00

Note: porzione di strada

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nato a il

08/10/1955 Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)
 Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 576,
 indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 8 mq, rendita €
 0,00
 Note: porzione di strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
 Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)
 Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Pra-
 maggiore, foglio 10, particella 573, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 56 mq, reddito
 dominicale: € € 1,04, reddito agrario: € € 0,40
 Note: porzione di strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
 Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)
 Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Pra-
 maggiore, foglio 10, particella 575, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 112 mq, reddi-
 to dominicale: € € 2,08, reddito agrario: € € 0,81
 Note: porzione di strada

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Villa: destinazioni d'uso piano secondo (sotto-
 tetto) non corrispondenti allo stato di fatto e all'ultima pratica edilizia depositata, divisione di
 una camera al piano primo. Barchessa: destinazione piano primo non conforme allo stato di
 fatto, ampliamento "taverna" piano primo su balcone

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale (Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e ampliamento

Elaborazione Docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Identificativo corpo: Chiesa Via Roma.**Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 578, subalterno 6, indirizzo Via Roma n. 106, piano T, comune Pramaggiore, categoria B/7, classe U, consistenza 154 mc, superficie 43 mq, rendita € € 127,25

Derivante da: - 23.02.2004 tabella di variazione e tipo mappale n.244273: catasto terreni la fusione di F.10 n.4 are 16.40, n.572 are 11.98, n.574 are 30.72, n.577 are 0.44 originava il F.10 n.578 are 59.54 ente urbano. - 31.03.2009 variazione n.9602 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 1 e costituzione di F.10 n.578 sub 1. - 31.03.2009 variazione n.9603 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 2 e costituzione di F.10 n.578 sub 2. - 31.03.2009 variazione n.9605 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.1 e costituzione di F.10 n.578 sub 3. - 08.06.2009 variazione n.17489 – divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.578 sub 1, 2, 3 e costituzione di F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale è stata inserita con una scala errata

Identificativo corpo: Tettoia Via Roma.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 578, subalterno 7, indirizzo Via Roma n. 106, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 91 mq, superficie 96 mq, rendita € € 93,99

Derivante da: - 23.02.2004 tabella di variazione e tipo mappale n.244273: catasto terreni la fusione di F.10 n.4 are 16.40, n.572 are 11.98, n.574 are 30.72, n.577 are 0.44 originava il F.10

n.578 are 59.54 ente urbano. - 31.03.2009 variazione n.9602 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 1 e costituzione di F.10 n.578 sub 1. - 31.03.2009 variazione n.9603 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.2 sub 2 e costituzione di F.10 n.578 sub 2. - 31.03.2009 variazione n.9605 – bonifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.1 e costituzione di F.10 n.578 sub 3. - 08.06.2009 variazione n.17489 – divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.578 sub 1, 2, 3 e costituzione di F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di autorimessa chiusa su tutti i lati
 Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale (Tipo mappale e Docfa)
 Descrizione delle opere da sanare: Modifica sagoma in mappa (linea continua) e ripresentazione planimetria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale denominato "Villa Altan" con accessori situato in località Blessaglia di Pramaggiore, con accesso da Via Roma.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Via Roma

Abitazione in ville [A8] sito in _____, Via Roma, 106

Occupato da familiari del Sig. _____ senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Chiesa Via Roma**Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in****, Via Roma, 106****Occupato** da familiari del Sig. senza alcun titolo.**Identificativo corpo: Tettoia Via Roma****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in****, Via Roma, 106****Occupato** da familiari del Sig. senza alcun titolo.**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Costituzione di fondo patrimoniale a favore di contro -

7576/4544; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, catasto terreni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, 4, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Condanna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma**- Trascrizione pregiudizievole:**Costituzione di fondo patrimoniale a favore di contro -
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/1999 ai nn.

7576/4544; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, catasto terreni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, 4, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Condanna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

Dati precedenti relativi ai corpi: Chiesa Via Roma

- Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di fondo patrimoniale a favore di contro -
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/1999 ai nn.
7576/4544; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, catasto terreni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, 4, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Condanna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione Via Roma

Abitazione in ville [A8] sito in , Via Roma, 106

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E (EP gl,nren 190,50 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 13.04.2022. L'unità immobiliare ricade nel comune censuario di Pramaggiore e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, pur utilizzando criteri di calcolo che fanno riferimento alla normativa nazionale, è soggetto alle disposizioni della D.G.R.V. 8 febbraio 2011, n. 121. La delibera ha istituito il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (A.P.E.) e messo a disposizione dei soggetti certificatori la sezione Ve.Net.energia-edifici del portale regionale, allo scopo di implementare il registro informatico per l'archiviazione e gestione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.). Tale deposito però non è possibile eseguirlo in mancanza di un codice del Catasto degli impianti termici della Regione del Veneto (CIRCE). Tale codice può essere rilasciato soltanto dal un tecnico abilitato a seguito della messa in funzione dell'impianto e dalle conseguenti verifiche di norma. Nel caso di specie, l'unità è priva di tale certi-

ficato e di conseguenza l'Attestato, pur completo in ogni sua parte, non può essere depositato nel portale e ottenere quindi il codice di riscontro.

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

Avvertenze ulteriori: Diritto di prelazione ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, a favore del Ministero della Pubblica Istruzione – Direzione Generale Antichità e Belle Arti, richiamato nell'atto di compravendita in data 27.02.1998 rep. n.76267 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 16.03.1998 ai nn.6189/4263, costituito con Decreto Ministeriale in data 20.01.1966, trascritto a Venezia il 10.03.1966 ai nn.3140/2566.

Identificativo corpo: Chiesa Via Roma

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in , **Via Roma, 106**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F (EP gl,nren 979,19 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 01.04.2022. L'unità immobiliare ricade nel comune censuario di Pramaggiore e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, pur utilizzando criteri di calcolo che fanno riferimento alla normativa nazionale, è soggetto alle disposizioni della D.G.R.V. 8 febbraio 2011, n. 121. La delibera ha istituito il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (A.P.E.) e messo a disposizione dei soggetti certificatori la sezione Ve.Net.energia-edifici del portale regionale, allo scopo di implementare il registro informatico per l'archiviazione e gestione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.). Tale deposito però non è possibile eseguirlo in mancanza di un codice del Catasto degli impianti termici della Regione del Veneto (CIRCE). Tale codice può essere rilasciato soltanto dal un tecnico abilitato a seguito della messa in funzione dell'impianto e dalle conseguenti verifiche di norma. Nel caso di specie, l'unità è priva di tale certificato e di conseguenza l'Attestato, pur completo in ogni sua parte, non può essere depositato nel portale e ottenere quindi il codice di riscontro.

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

Avvertenze ulteriori: Diritto di prelazione ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, a favore del Ministero della Pubblica Istruzione – Direzione Generale Antichità e Belle Arti, richiamato nell'atto di compravendita in data 27.02.1998 rep. n.76267 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 16.03.1998 ai nn.6189/4263, costituito con Decreto Ministeriale in data 20.01.1966, trascritto a Venezia il 10.03.1966 ai nn.3140/2566.

Identificativo corpo: Tettoia Via Roma

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , **Via Roma, 106**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, proprietario per la quota di 1/2 e _____ -
 n. 25.06.1958, proprietaria per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio**
ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data
 27/02/1998, ai nn. 76267; trascritto a Venezia, in data 16/03/1998, ai nn. 6189/4263.

Note: _____ vendeva a _____ e _____ che acquistavano la quota di
 1/2 ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, al catasto ter-
 reni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Titolare/Proprietario: _____, proprietario per la quota di 1/2 e _____ -
 n. 25.06.1958, proprietaria per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio**
ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data
 27/02/1998, ai nn. 76267; trascritto a Venezia, in data 16/03/1998, ai nn. 6189/4263.

Note: _____ vendeva a _____ e _____ che acquistavano la quota di
 1/2 ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, al catasto ter-
 reni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

Dati precedenti relativi ai corpi: Chiesa Via Roma

Titolare/Proprietario: _____, proprietario per la quota di 1/2 e _____ -
 n. 25.06.1958, proprietaria per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio**
ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data
 27/02/1998, ai nn. 76267; trascritto a Venezia, in data 16/03/1998, ai nn. 6189/4263.

Note: _____ vendeva a _____ e _____ che acquistavano la quota di
 1/2 ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1, n.2 sub 1 e 2, al catasto ter-
 reni F.10 n.1 are 0.52, n.2 are 12.40, n.3 are 32.40, n.4 are 16.40.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106**

Numero pratica: C98-040

Intestazione: _____ e _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/01/1999 al n. di prot. 4855

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Numero pratica: P200401

Intestazione: _____ e _____

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: _____ - opere realizzate in difformità alla Concessione C98-040 del 1999

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 10/02/2004 al n. di prot. 108

Abitabilità/agibilità in data 17/02/2004 al n. di prot. 05/2004

NOTE: Nell'autorizzazione di abitabilità sono indicati solamente i riferimenti delle concessioni re-
 lative alla villa, non alla barchessa e tettoia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Numero pratica: C9915

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Barchessa e recinzione, costruzione tettoia

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 28/09/2000 al n. di prot. 1331

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Numero pratica: C9915 - integrazione

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Barchessa e recinzione, costruzione tettoia - integrazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 13/09/2001 al n. di prot. 5680

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Numero pratica: C9915

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Barchessa e recinzione, costruzione tettoia

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 28/09/2000 al n. di prot. 1331

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Numero pratica: C9915 - integrazione

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Barchessa e recinzione, costruzione tettoia - integrazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 13/09/2001 al n. di prot. 5680

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica distribuzione interna e di destinazione d'uso Barchessa, ampliamento piano primo su balcone

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata

Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato di costruzione remota, non sono state reperite pratiche edilizie

Dati precedenti relativi ai corpi: Chiesa Via Roma

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura lati tettoia, realizzazione magazzino interno

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata

Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

7.2**Conformità urbanistica****Abitazione in ville [A8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona A - zone residenziali storicizzate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Via Roma

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona A - zone residenziali storicizzate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Chiesa Via Roma

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona A - zone residenziali storicizzate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia Via Roma

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **Abitazione Via Roma**

Fabbricato residenziale denominato "Villa Altan", situato in Blessaglia di Pramaggiore, lungo Via Roma.

L'impianto originario della villa risale al 1440 circa, probabilmente ristrutturata nel tardo 500.

Le caratteristiche del fabbricato sono tipiche delle ville venete, con un ampio ingresso - salone centrale a doppia altezza e due corpi scala nella zona mediana dei vani laterali.

Esternamente le facciate sono piuttosto semplici e non presentano decorazioni. La parte decorativa di maggiore importanza è costituita dalle pavimentazioni in terrazzo alla veneziana al piano terra.

L'immobile, tra il 1999 e il 2003, è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione e consolidamento strutturale, con opere di sottofondazione, isolamento dall'umidità, restauro dell'intonaco marmorino alla veneziana, restauro delle opere in pietra e del pavimento interno.

La villa è stata vincolata nel 1966 ai sensi della Legge 1089 del 1939 e catalogata dall'Istituto Regionale per le Ville Venete come edificio del XVI secolo.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tra loro da scale interne. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ampio salone di ingresso a doppia altezza, cucina, pranzo, soggiorno, una camera e un bagno; piano primo con cinque camere e due bagni; piano secondo con ampia sala destinata a deposito, due bagni e ripostigli.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana per il piano terra, in legno al piano primo e secondo.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di ante d'oscuro in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento per il piano terra e primo, ventilconvettori al piano secondo, scaldasalviette nei bagni. La centrale termica si trova nel piano scantinato dell'adiacente barchessa. Le dichiarazioni di conformità sono allegate alle pratiche reperite presso l'amministrazione comunale di Pramaggiore.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in ottimo stato di manutenzione generale.

Per quanto riguarda l'adiacente Barchessa è stata ristrutturata con pratica edilizia del 2001. Originariamente edificio ad uso agricolo, l'intervento edilizio ha consentito la realizzazione di un nuovo edificio composto da due piani fuori terra e un piano interrato destinato a vano tecnico.

La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ampio portico, cantina, lavanderia, CT, deposito e bagno/spogliatoio; piano primo con studio, dotato di wc e balcone e, separato dal disimpegno, un appartamento composto da cucina-soggiorno, due camere e bagno.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle per il piano terra, in legno al piano primo. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di ante d'oscuro in legno. Le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con ventilconvettori, scaldasalviette nei bagni. Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in ottimo stato di manutenzione generale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.051,85**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1440 (villa)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999-2003 (villa) e 2001 (barchessa)

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra villa	superf. esterna lorda	1,00	267,71	€ 850,00
piano primo villa	superf. esterna lorda	1,00	185,37	€ 850,00
piano secondo villa - deposito	superf. esterna lorda	0,70	187,40	€ 850,00
piano terra barchessa	superf. esterna lorda	0,50	42,15	€ 800,00
piano terra barchessa - portico	superf. esterna lorda	0,33	22,93	€ 800,00
piano primo barchessa	superf. esterna lorda	1,00	132,10	€ 800,00
piano primo barchessa - balcone	superf. esterna lorda	0,33	2,88	€ 800,00
piano interrato barchessa - vano tecnico	superf. esterna lorda	0,25	9,11	€ 800,00

849,65

Descrizione: **Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]** di cui al punto **Chiesa Via Roma**

Chiesetta patrizia restaurata, con accesso da Via Roma, composta da un'unica sala oltre alla sacrestia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
chiesa	volume reale	1,00	240,00	€ 200,00
			240,00	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Tettoia Via Roma**

Autorimessa realizzata nel 2001, durante la ristrutturazione della barchessa.

Autorizzata come tettoia per il deposito di vetture e attrezzi, successivamente è stata realizzata la chiusura di tutti i lati con la posa di quattro portoni basculanti e la creazione di un magazzino attrezzi all'interno. Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla variante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **95,41**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	1,00	95,41	€ 650,00
			95,41	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Pordenone;

Ufficio tecnico di Pramaggiore.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione Via Roma. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 711.744,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra villa	267,71	€ 850,00	€ 227.553,50
piano primo villa	185,37	€ 850,00	€ 157.564,50
piano secondo villa - deposito	187,40	€ 850,00	€ 159.290,00
piano terra barchessa	42,15	€ 800,00	€ 33.720,00
piano terra barchessa - portico	22,93	€ 800,00	€ 18.344,00
piano primo barchessa	132,10	€ 800,00	€ 105.680,00
piano primo barchessa - balcone	2,88	€ 800,00	€ 2.304,00
piano interrato barchessa - vano tecnico	9,11	€ 800,00	€ 7.288,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 711.744,00
Valore corpo			€ 711.744,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 711.744,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 355.872,00

Chiesa Via Roma. Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
chiesa	240,00 mc	€ 200,00	€ 48.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.000,00
Valore corpo			€ 48.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.000,00

Tettoia Via Roma. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.016,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	95,41	€ 650,00	€ 62.016,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.016,50
Valore corpo	€ 62.016,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.016,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.008,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Via Roma	Abitazione in ville [A8]	849,65	€ 711.744,00	€ 355.872,00
Chiesa Via Roma	Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7]	240,00	€ 48.000,00	€ 24.000,00
Tettoia Via Roma	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	95,41	€ 62.016,50	€ 31.008,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 164.352,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 650.808,40
---	---------------------

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: Deposito Via Roma.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Blessaglia, Via Roma, 106

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 569, indirizzo Via Roma, piano T-1, comune Pramaggiore, categoria C/2, classe 6, consistenza 288 mq, superficie 321 mq, rendita € € 208,24

Derivante da: - 31.10.2003 tipo mappale n.22285: catasto terreni F.10 n.5 are 4.80 variato in F.10 n.569 are 4.80 ente urbano. - 26.11.2003 costituzione n.3370: catasto fabbricati F.10 n.569. - 09.05.2012 frazionamento n.72782: catasto terreni dal frazionamento del F.10 n.569 are 4.80 derivavano F.10 n.569 are 3.22 e n.633 are 1.58.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nato a
Diritto di Proprietà per 1/2 2. (CF)

Nata a il Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 633, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pramaggiore, categoria F/1, consistenza 158 mq, rendita € 0,00

Derivante da: - 09.05.2012 frazionamento n.72782: catasto terreni dal frazionamento del F.10 n.569 are 4.80 derivavano F.10 n.569 are 3.22 e n.633 are 1.58. - 23.05.2012 variazione n.1817 – costituzione area urbana: catasto fabbricati F.10 n.633.

Note: porzione di strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Deposito situato in località Blessaglia di Pramaggiore, con accesso da Via Roma.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro Dario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2013 ai nn. 21427/3136; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 413.003,52; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.569 e n.633.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, 4, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Condanna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati F.10 n.578 sub 5, 6, 7, n.571, n.576, 569 e n.633, catasto terreni F,10 n.573 are 0.56, n.575 are 1.12 e n.576 are 0.08.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Via Roma

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: e per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà. **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 15/01/1996, ai nn. 56/303 vol; trascritto a Venezia, in data 15/07/1996, ai nn. 16751/11638.

Note: Il de cuius era intero proprietario dell'immobile identificato al catasto terreni F.10 n.5 are

4.80 (ad esso pervenuto in forza di successione testamentaria di _____, apertasi il 10.01.1975, denuncia registrata a Portogruaro n.25 vol.203, trascritta a Venezia il 03.07.1976 ai nn.10109/8360 e successiva dichiarazione rettificativa registrata a Portogruaro n.52 vol.303, trascritta a Venezia il 15.07.1996 ai nn.16752/11639, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 18.11.1975 rep. n.45398 notaio Americo Pasqualis, registrato a Portogruaro il 01.12.1975 al n.895 serie 1). Eredi: _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà. Accettazione tacita di eredità in forza di atto in data 06.12.2001 rep. n.16346 notaio Maria Sgorlon, trascritto a Venezia il 21.12.2001 ai nn.41896/28400.

Titolare/Proprietario: _____ n.16.08.1931, proprietario per la quota di 1/2 a titolo personale e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale di beni con il coniuge _____ dal 06/12/2001 al 23/02/2004 . In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Maria Sgorlon, in data 06/12/2001, ai nn. 16346; trascritto a Venezia, in data 21/12/2001, ai nn. 41894/28398.

Note: _____ vendeva ai coniugi _____ e _____ che acquistavano in regime di comunione dei beni la quota di 1/2 dell'immobile identificato al catasto terreni F.10 n.5 are 4.80.

Titolare/Proprietario: _____, proprietario per la quota di 1/2 e _____ n. 25.06.1958, proprietaria per la quota di 1/2 dal 23/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data 23/02/2004, ai nn. 124727; trascritto a Venezia, in data 02/03/2004, ai nn. 8110/5126.

Note: _____ e _____ vendevano a _____ e _____ che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.10 n.569, al catasto terreni F.10 n.569 are 4.80. Nell'atto di compravendita in data 23.02.2004 rep. n.124727 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 02.03.2004 ai nn.8110/5126, con il quale _____ e _____ vendevano a _____ e _____ che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.10 n.569, al catasto terreni F.10 n.569 are 4.80, è precisato quanto segue: "premesso: - che il signor _____ per la quota di 1/2 ed il medesimo signor _____ e la moglie signora _____ per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale, risultano proprietari degli originari mappali F.10 n. 5, 7 e 8; - che il signor _____ per la quota di 2/3 ed il medesimo signor _____ e la moglie signora _____ per la quota di 1/3 in regime patrimoniale di comunione legale, risultano proprietari dell'originario mappale F.10 n. 6; - che detti mappali, con denunce di cambiamento in data 24.7.2003 n. 167268 prot. e in data 11.9.2003 n. 191612 e 191619 prot. sono stati fusi e frazionati dando origine ai mappali F.10 n.ri 568, 569 e 570 oggetto del presente atto; - che pertanto su detti mappali F.10 n.ri 568, 569 e 570 i signori _____ e _____ risultano proprietari per quote diverse fra loro."

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato realizzato in epoca remota, non sono state reperite pratiche edilizie

15.2 Conformità urbanistica**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona A - zone residenziali storicizzate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito Via Roma**

Fabbricato destinato a deposito - magazzino, realizzato in epoca remota, posto lungo Via Roma. L'immobile non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione, alla data del sopralluogo si trova in pessimo stato, in parte privo di copertura e privo di impianti. La stima tiene conto della completa demolizione e ricostruzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
valore di mercato fabbrica- to nuovo	superf. esterna lorda	1,00	308,00	€ 1.400,00
<hr/>				
costo di ricostruzione	superf. interna netta	1,00	972,00	€ -400,00
<hr/>				

1.280,00

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro e Pordenone;
Ufficio tecnico di Pramaggiore.

16.2 Valutazione corpi:**Deposito Via Roma. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
valore di mercato fabbricato nuovo	308,00 mq	€ 1.400,00	€ 431.200,00
costo di ricostruzione	972,00 mc	€ -400,00	€ -388.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.400,00
Valore corpo	€ 42.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito Via Roma	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.280,00	€ 42.400,00	€ 21.200,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.920,00
---	--------------------

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: Appartamento Via IV Novembre.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in
saglia, Via IV Novembre n. 16**

CAP: 30020 frazione: Bles-

Quota e tipologia del diritto

3/30 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 3/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà 3/30 2. (CF) Nata a
Diritto di Proprietà 6/30 3. (CF -
) Nato a Diritto di Proprietà 3/30 4. -
(CF) Nata a Diritto di Pro-
rietà 6/30 5. (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà 6/30 6. (CF) Nato a
il Diritto di Proprietà 2/30 7. (CF -
) Nato a il Diritto di Proprietà 2/30 8.
(CF) Nato a il Diritto di Proprietà
2/30, foglio 6, particella 252, subalterno 9, indirizzo Via Quattro Novembre m. 16, piano S1-T,
comune Pramaggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita
€ € 335,70

Derivante da: - 04.10.2004 variazione n.17240 – divisione scoperto, diversa distribuzione degli
spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.6 n.252 sub 1, 2, 3, 4 e costituzione di F.6
n.252 sub 9 e 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage Via IV Novembre.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in
frazione: Blessaglia, Via IV Novembre n. 16**

CAP: 30020

Quota e tipologia del diritto

3/30 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 3/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) Nata a il
 Diritto di Proprietà 3/30 2. (CF) Nata a
 Diritto di Proprietà 6/30 3. (CF -
) Nato a Diritto di Proprietà 3/30 4. -
 (CF) Nata a Diritto di Pro-
 prietà 6/30 5. (CF) Nato a il
 Diritto di Proprietà 6/30 6. (CF) Nato a
 il Diritto di Proprietà 2/30 7. (CF -
) Nata a il Diritto di Proprietà 2/30 8.
 (CF) Nata a il Diritto di Proprietà

2/30, foglio 6, particella 252, subalterno 8, indirizzo Via Quattro Novembre m. 16, piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 7, consistenza 42 mq, superficie 53 mq, rendita € € 52,06

Derivante da: - 04.10.2004 variazione n.17240 – divisione scoperto, diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.6 n.252 sub 1, 2, 3, 4 e costituzione di F.6 n.252 sub 9 e 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento in fabbricato residenziale bifamiliare situato in località Blessaglia di Pramaggiore, con accesso da Via IV Novembre.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Via IV Novembre

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via IV Novembre n. 16

Libero

Identificativo corpo: Garage Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via IV Novembre n. 16

Libero

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro Da-
rio; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2013 ai nn. 21427/3136; Importo ipoteca: €
520.000,00; Importo capitale: € 413.003,52; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati
F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in
A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Impor-
to ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto
fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Con-
danna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore -
catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramag-
giore - catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro -
; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2013 ai nn. 21427/3136; Importo ipoteca: €
520.000,00; Importo capitale: € 413.003,52; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto fabbricati
F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Soc. Coop. in
A.S. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2014 ai nn. 163/26; Impor-
to ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 49.315,53; Note: Immobili: Pramaggiore - catasto
fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11899/8626; Annotata di Sentenza di Con-
danna esecutiva trascritta a Venezia il 28.12.2020 ai nn.38865/5369 Immobili: Pramaggiore -
catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Fallimento in liquidazione contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2019 ai nn. 10214/7093; Immobili: Pramag-
giore - catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

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

Identificativo corpo: Appartamento Via IV Novembre

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via IV Novembre n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F (EP gl,nren 261,84 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 04.04.2022. L'unità immobiliare ricade nel comune censuario di Pramaggiore e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, pur utilizzando criteri di calcolo che fanno riferimento alla normativa nazionale, è soggetto alle disposizioni della D.G.R.V. 8 febbraio 2011, n. 121. La delibera ha istituito il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (A.P.E.) e messo a disposizione dei soggetti certificatori la sezione Ve.Net.energia-edifici del portale regionale, allo scopo di implementare il registro informatico per l'archiviazione e gestione degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.). Tale deposito però non è possibile eseguirlo in mancanza di un codice del Catasto degli impianti termici della Regione del Veneto (CIRCE). Tale codice può essere rilasciato soltanto dal un tecnico abilitato a seguito della messa in funzione dell'impianto e dalle conseguenti verifiche di norma. Nel caso di specie, l'unità è priva di tale certificato e di conseguenza l'Attestato, pur completo in ogni sua parte, non può essere depositato nel portale e ottenere quindi il codice di riscontro.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via IV Novembre n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , **proprietario/i ante ventennio al 18/02/2008** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pietro Sirignano, in data 28/10/2004, ai nn. 20165; trascritto a Venezia, in data 12/11/2004, ai nn. 41932/26219.

Note: Venivano assegnati in titolarità esclusiva a , gli immobili identificati al catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9, sciogliendo la comunione tra lui e .

Titolare/Proprietario: , proprietario per la quota di 3/30 dal 18/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio manca la trascrizione dell'accettazione di eredità della successione legittima di , apertasi il 18.02.2008, denuncia registrata a Portogruaro il 06.05.2008 n.281 vol.2008, trascritta a Venezia il 21.10.2008 ai nn.37881/22958.; registrato a Portogruaro, in data 06/05/2008, ai nn. 281/2008 vol.; trascritto a Venezia, in data 21/10/2008, ai nn. 37881/22958.

Note: Il de cuius proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9. Erede: , per la quota di 3/30 ciascuno di proprietà, , per la quota di 2/30 ciascuno di proprietà, , per la quota di 6/30 ciascuno di proprietà. La ditta attuale catastale completa è la seguente: , nata a , il 19 febbraio 1932, , nata a , nato a , il 18 set-

tembre 1943, per la quota di 6/30 ciascuno, , nata a il 25 settembre 1951, , nato a il 08.10.1955, per la quota di 3/30 ciascuno, , nato a il 18 settembre 1953, , nata a l'11 ottobre 1949 e , nata a il 20 gennaio 1966, per la quota di 2/30 ciascuno di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

Titolare/Proprietario: , proprietario/i ante ventennio al 18/02/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pietro Sirignano, in data 28/10/2004, ai nn. 20165; trascritto a Venezia, in data 12/11/2004, ai nn. 41932/26219.

Note: Venivano assegnati in titolarità esclusiva a gli immobili identificati al catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9, sciogliendo la comunione tra lui e .

Titolare/Proprietario: , proprietario per la quota di 3/30 dal 18/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio manca la trascrizione dell'accettazione di eredità della successione legittima di , apertasi il 18.02.2008, denuncia registrata a Portogruaro il 06.05.2008 n.281 vol.2008, trascritta a Venezia il 21.10.2008 ai nn.37881/22958.; registrato a Portogruaro, in data 06/05/2008, ai nn. 281/2008 vol.; trascritto a Venezia, in data 21/10/2008, ai nn. 37881/22958.

Note: Il de cuius proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.6 n.252 sub 8 e 9. Erede: , per la quota di 3/30 ciascuno di proprietà, , per la quota di 2/30 ciascuno di proprietà, , per la quota di 6/30 ciascuno di proprietà. La ditta attuale catastale completa è la seguente: , nata a il ,

, nata a , nato a il , per la quota di 6/30 ciascuno, , nata a il , nato a , nato a il , per la quota di 3/30 ciascuno, l' e , nata a il , per la quota di 2/30 ciascuno di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **CAP: 30020 frazione: Blessaglia, Via IV Novembre n. 16**

Numero pratica: 19/1968

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 26/08/1970 al n. di prot. 19/1968

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **CAP: 30020 frazione: Blessaglia, Via IV Novembre n. 16**

Numero pratica: P200432

Intestazione: e

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/08/2004 al n. di prot. 8063
 Abitabilità/agibilità in data 08/10/2004 al n. di prot. 41/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in
saglia, Via IV Novembre n. 16

CAP: 30020 frazione: Bles-

Numero pratica: 19/1968

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 26/08/1970 al n. di prot. 19/1968

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in
saglia, Via IV Novembre n. 16

CAP: 30020 frazione: Bles-

Numero pratica: P200432

Intestazione: e

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/08/2004 al n. di prot. 8063

Abitabilità/agibilità in data 08/10/2004 al n. di prot. 41/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

23.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

23.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona B2 - zone residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Via IV Novembre

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	Zona B2 - zone residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTO allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage Via IV Novembre

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento Via IV Novembre**

Fabbricato residenziale realizzato a fine anni 60, situato in zona centrale di Pramaggiore - Blessaglia. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre all'interrato e comprende due unità immobiliari. L'abitazione oggetto di causa si trova al piano terra. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno, oltre a terrazzo e a cantina nel piano interrato.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in scaglie di marmo e piastrelle. I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera e dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in discreto stato di manutenzione generale, il fabbricato necessita comunque di un intervento di manutenzione per quanto riguarda, serramenti, impianti e finiture.

1. Quota e tipologia del diritto

3/30 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 3/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **157,85**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77 e 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per inte-

ro.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano terra	superf. esterna lorda	1,00	133,81	€ 700,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,33	4,28	€ 700,00
cantina piano interrato	superf. esterna lorda	0,25	2,77	€ 700,00
			140,86	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage Via IV Novembre**

Garage posto al piano interrato di un fabbricato residenziale realizzato a fine anni 60, situato in zona centrale di Pramaggiore - Blessaglia.
E' dotato di portone basculante in metallo ed è completamente piastrellato.

1. Quota e tipologia del diritto

3/30 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 3/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **52,26**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	26,13	€ 700,00

26,13

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Pordenone;

Ufficio tecnico di Pramaggiore.

24. Valutazione corpi:

Appartamento Via IV Novembre. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.602,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terra	133,81	€ 700,00	€ 93.667,00
terrazzo	4,28	€ 700,00	€ 2.996,00
cantina piano interrato	2,77	€ 700,00	€ 1.939,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.602,00
Valore corpo			€ 98.602,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.602,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.860,20

Garage Via IV Novembre. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.291,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa piano in- terrato	26,13	€ 700,00	€ 18.291,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.291,00
Valore corpo			€ 18.291,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.291,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.829,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Via IV Novembre	Abitazione di tipo civile [A2]	140,86	€ 98.602,00	€ 9.860,20
Garage Via IV No- vembre	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	26,13	€ 18.291,00	€ 1.829,10

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.378,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.514,40
---	--------------------

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - estratto registri atti di matrimonio

Allegato C - atti di provenienza

Allegato D - contratti di locazione

Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione

Allegato F - pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - attestati di prestazione energetica

Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:

26-04-2022 17:04:26

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici