



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **50/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - appartamento al piano
terra con posto auto coperto e
ripostiglio**

**Lotto 002 - appartamento al se-
condo piano con posto auto coperto
e ripostiglio al piano terra,**

**Lotto 003 - posto auto scoperto al
piano terra**

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto

Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W

Partita IVA: 01536550278

Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro

Telefono: 0421205157

Email: ugomarzinotto@gmail.com

Pec: ugo.marzinotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) - 33076

Descrizione zona: Lotto n. 1 -zona residenziale- Lotto n. 2 -zona residenziale-

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali

proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 268,56;

proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 14, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 19 mq, rendita € 38,22

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali

proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 8, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano secondo, Comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 268,56;

proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 9, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 18 mq, rendita € 38,22

Dati Catastali

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Descrizione zona: Lotto n. 3 - zona residenziale -

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

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

Dati Catastali

proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1974, subalterno 46, scheda catastale allegata, indirizzo Via Quattro Novembre, piano terra, Comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 10,85

2. Possesso

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) – 33076;

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 27/02/2023 per l'importo di euro 0,00; registrato a Pordenone il 27/02/2023 ai nn.77 modello 3x tipologia contratto: 6 mesi, scadenza 06/07/2023

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 27/02/2023 per l'importo di euro 0,00; registrato a Pordenone il 27/02/2023 ai nn.77 modello 3x tipologia contratto: 6 mesi, scadenza 06/07/2023

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravidomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto - foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravidomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto - foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Misure Penali: NO

Beni: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto - foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Corpo: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Corpo: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Corpo: Lotto n. 3: posto auto scoperto - foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra e Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Prezzo da libero: € 54.395,30 arrotondato ad **€ 54.400,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Prezzo da libero: €53.687,50 arrotondato ad **€ 53.700,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Quattro Novembre - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

Prezzo da libero: € 2.417,40 arrotondato ad **€ 2.420,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla [REDACTED] e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 15/10/2024, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali per gli immobili (due appartamenti e due posti auto coperti con ripostigli) siti nel Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83 e per il posto auto scoperto sito nel Comune di Annone Veneto Via Quattro Novembre, acquisizione dei titoli di provenienza, controllo atto di pignoramento, verifiche presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone e Ufficio di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca in Comune di Pravisdomini della pratica edilizia, estratti dei vigenti PRGC, quotazioni Borsino Immobiliare Pordenone e Venezia nonché Agenzia Entrate e valutate le corrispondenze dei stati di luoghi per le conformità edilizie e catastali

Beni in **Pravisdomini (PN)**
Località/Frazione **Pravisdomini**
Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

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: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pravisdomini, Via Roma n. 83/1 per l'appartamento al piano terra

Note: LOTTO N. 1: trattasi di un appartamento posto al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 3) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 14) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/1

proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Residenza: non conosciuta - Ulteriori informazioni sul debitore:

nessuna

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 268,56

Derivante da: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata rinvenuta nessuna tabella millesimale e regolamento di condominio

Confini: il condominio confina con i mappali 235, 249, 188, 14, 15 e 455

Note: risulta variato il civico n. 71 in civico n. 83 interno 1 di Via Roma

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 14, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 19 mq, rendita € 38,22

Derivante da: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata rinvenuta nessuna tabella millesimale e regolamento di condominio

Confini: il condominio con relativa pertinenza confina con i mappali 235, 249, 188, 14, 15 e 455

Note: risulta variato il civico n. 71 in civico n. 83 interno 1 di Via Roma

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di rappresentazione grafica nella planimetria catastale dell'appartamento (difformità di posizione di una finestra nella cameretta e modifiche base delle dimensioni delle due terrazze) con la valutazione dell'inserimento in mappa della tettoia condominiale di collegamento tra adiacenza esterna e fabbricato condominiale (come bene comune non censibile)

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale e quota di spettanza per tipo mappale e nuovo elaborato grafico della tettoia come bene comune non censibile

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra pratica docfa, planimetria catastale e quota per tipo mappale : € 1.690,00

Oneri Totali: **€ 1.690,00**

Note: onorario stimato per una competenza di € 1.200,00 + 5% cassa + 22% iva + diritti e copie € 150,00 per un totale di € 1.687,20 arrotondato ad € 1.690,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato 9

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

LOTTO N. 1: trattasi di un appartamento posto al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 3) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 14) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/1 [REDACTED]

proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

Caratteristiche zona: centrale mediocre

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Portogruaro, Motta di Livenza, Oderzo, San Stino di Livenza e Pordenone

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Caorle, Bibione, Lignano e Piancavallo.

Attrazioni storiche: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 27/02/2023 per l'importo di euro 0,00 registrato a Pordenone il 27/02/2023 ai nn.77 modello 3x
Tipologia contratto: 6 mesi, scadenza 06/07/2023

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

Note: contratto di comodato d'uso scaduto in data 06-07-2023 e non rinnovato; da considerarsi libero da persone e cose al decreto di trasferimento;
vedasi allegato n. 10

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2010 ai nn. 16889/3383; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 26.367,76;
Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/01/2011 ai nn. 631/97; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 81.721,83;
Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore [REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito [REDACTED] in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/08/2015 ai nn. 10744/1754; Importo ipoteca: € 369.245,60; Importo capitale: € 184.622,80;
Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2010 ai nn. 16837/3368; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 26.367,76;
Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2024 ai nn. 458 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2024 ai nn. 4639/3605; vedasi allegato n. 5 nota n. 6.
Si rileva all'interno del fascicolo un atto di cessione di credito pro-soluto da [REDACTED] -cedente- a favore di [REDACTED] -cessionario- di cui atto Rep. 1971/1338 di data 28-12-2021 notaio Maddalena Marchiol registrato a Venezia il 04-01-2022 al n. 105 serie 1T (vedasi allegato n. 5 nota n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: divise in accordo con tutti i condomini

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: non esiste una tabella millesimale di proprietà - Sono presenti parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - trattandosi di un piano terra l'appartamento risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento risulta privo del libretto caldaia pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE)

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione società - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 26/02/2007, ai nn. 53928/22495; trascritto a Pordenone in data 05/03/2007 ai nn. 4008/2451.

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6788/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato n. 6

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale per n. 6 alloggi

Oggetto: concessione edilizia n. 3380

Presentazione in data 14/10/2002 al n. di prot. 6788/10

Rilascio in data 05/03/2003 al n. di prot. 6788/2002

Abitabilità in data 15/12/2004 al n. di prot. 12743/2004/UT

NOTE: vedasi allegato n. 6 della concessione edilizia n. 3380 rilasciata dal Comune di Pravisdomini con prot. 6788/2002 in data 05/03/2003 e permesso di abitabilità n. 3380, prot. 12743/2004/UT rilasciata in data 15/12/2004

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella cameretta posta al piano terra lieve spostamento della finestra rispetto alla situazione di progetto autorizzato; costruzione di parapetti per il ricavo di due terrazze al piano terra di mq 9.29 e di mq 9.33, variazione dell'altezza interna di progetto da ml 2.50 a ml 2.66 e modifica a livello condominiale di un porticato con una tettoia di collegamento tra l'adiacenza esterna ed il fabbricato condominiale dalla larghezza di ml 1.50 x ml 5.50 con altezza minima di ml 2.53 ad un'altezza massima di ml 2.71 con struttura a volta.

Regolarizzabili mediante: Cila per difformità non essenziali dovuta a mancata presentazione di variante con una oblazione di € 258,00 + diritti di segreteria di circa € 40.00

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

costo preventivato per la Cila, oblazione, diritti, onorario e spese tecniche: € 3.600,00

Oneri Totali: **€ 3.600,00**

Note: Competenze tecniche per Cila € 1.500,00 + spese generali € 200.00 + 5% cassa + 22% iva + oblazione+ diritti per un totale di € 1.400,00 per un complessivo di € 3.577,70 arrotondato ad € 3.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi allegato 9

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 -art. 15 delle norme tecniche attuative-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato n. 7



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio**

LOTTO N. 1: trattasi di un appartamento posto al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 3) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 14) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/1 della [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: non conosciuta - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,08**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma n. 83 interno 1; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.66

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: terrazze al piano terra con parapetti in muratura condizioni: da normalizzare dall'umidità di risalita Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: non rilevabile materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: nessuna
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura condizioni: sufficienti Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: sbarra automatizzata materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: Anta singola e doppie ante a battente materiale: legno



Infissi interni

con **vetrocamera**; protezione: **avvolgibili in plastica** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Note: nessuna

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **intonaco interno ed esterno, muratura in laterizio, isolamento e foratina verso l'interno** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **mediocre**

Note: si rileva nella muratura tra soggiorno/cucina e vano scala la presenza di muffa ed intonaco degradato da umidità nel soggiorno/cucina proveniente dal piatto doccia del bagno

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pavim. Interna

materiale: **pavimento in ceramica e in pvc** condizioni: **mediocri**

Note: si rileva nella cameretta un danno di usura nel pavimento in pvc

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata di accesso all'appartamento** materiale: **porta blindata** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **mediocre**

Note: si rileva nelle murature confinanti con il piatto doccia un'infiltrazione d'acqua

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Citofonico

tipologia: **audio e video** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna



Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevabile**
 Note: si rileva una scarsa manutenzione alla caldaia esistente

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
 di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **ri-
 spettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda appa- ramento al piano terra	sup lorda di pavimento	62,86	1,00	62,86	€ 900,00
superficie lorda terrazzi al piano terra	sup lorda di pavimento	18,62	0,35	6,52	€ 900,00
superficie lorda riposti- glio al piano terra nell'adiacenza	sup lorda di pavimento	7,35	0,40	2,94	€ 900,00
superficie lorda posto auto coperto al piano terra nell'adiacenza	sup lorda di pavimento	14,25	0,40	5,70	€ 900,00

mq 78,02

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pravisdomini;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino Immobiliare del Comune di Pravisdomini. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 900,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa Parametrica (semplificata) € 70.218,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda appartamento al piano terra	62,86	€ 900,00	€ 56.574,00
superficie lorda terrazzi al piano terra	6,52	€ 900,00	€ 5.868,00
superficie lorda ripostiglio al piano terra nell'adiacenza	2,94	€ 900,00	€ 2.646,00
superficie lorda posto auto coperto al piano terra nell'adiacenza	5,70	€ 900,00	€ 5.130,00
Stima sintetica comparativa Parametrica del corpo			€ 70.218,00
Valore corpo			€ 70.218,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.218,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.218,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.532,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.290,00

8.4 Prezzo base d'asta del Lotto:

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

€ 54.395,30

arrotondato ad € 54.400,00

8.5 Regime fiscale della vendita

libero

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto n. 1: appartamento al piano terra con posto auto coperto e ripostiglio	Abitazione di tipo economico [A3]	78,02	€ 70.218,00	€ 70.218,00

Beni in **Pravidomini (PN)**
Località/Frazione **Pravidomini**

Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Lotto: 002 - appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

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: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pravidomini, Via Roma n. 83/6 per l'appartamento al secondo piano

Note: LOTTO N. 2: trattasi di un appartamento posto al secondo piano (foglio 8 di Pravidomini mappale 172 sub. 8) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio al piano terra (foglio 8 di Pravidomini mappale 172 sub. 9) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravidomini Via Roma n. 83/6 [REDACTED] proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravidomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: non conosciuta

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 8, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano secondo, Comune Pravidomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 268,56

Derivante da: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata rinvenuta nessuna tabella millesimale e regolamento di condominio

Confini: il condominio confina con i mappali 235, 249, 188, 14, 15 e 455

Note: risulta variato il civico n. 71 in civico n. 83 interno 6 di Via Roma

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 172, subalterno 9, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma n. 71, piano terra, Comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 18 mq, rendita € 38,22

Derivante da: vedasi allegato n. 4 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Pordenone il 05/03/2007 Registro generale n. 4008 e Registro particolare n. 2451

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stata rinvenuta nessuna tabella millesimale e regolamento di condominio

Confini: il condominio con relativa pertinenza confina con i mappali 235, 249, 188, 14, 15 e 455

Note: risulta variato il civico n. 71 in civico n. 83 interno 6 di Via Roma

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di rappresentazione grafica nella planimetria catastale dell'appartamento (difformità di posizione di una finestra nella cameretta e modifiche base delle dimensioni dei due poggioli) con la valutazione dell'inserimento in mappa della tettoia condominiale di collegamento tra adiacenza esterna e fabbricato condominiale (come bene comune non censibile); aggiunta di una muratura non indicata nella planimetria del posto auto coperto

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con due planimetrie catastali e quota di spettanza per tipo mappale e nuovo elaborato grafico della tettoia come bene comune non censibile

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra
pratica docfa, planimetrie catastali e quota per tipo mappale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: onorario stimato per una competenza di € 1.400,00 + 5% cassa + 22% iva + diritti e copie € 200,00 per un totale di € 1.993,40 arrotondato ad € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato 9a

Note generali: nessuna

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

LOTTO N. 2: trattasi di un appartamento posto al secondo piano (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 8) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 9) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/6 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

Caratteristiche zona: centrale mediocre

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Portogruaro, Motta di Livenza, Oderzo, San Stino di Livenza e Pordenone

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Caorle, Bibione, Lignano e Piancavallo.

Attrazioni storiche: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 27/02/2023

registrato a Pordenone il 27/02/2023 ai nn.77 modello 3x

tipologia contratto: 6 mesi, scadenza 06/07/2023

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

Note: contratto di comodato d'uso scaduto in data 06-07-2023 e non rinnovato; da considerarsi libero da persone e cose al decreto di trasferimento; vedasi allegato n. 10

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2010 ai nn. 16889/3383; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 26.367,76;

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/01/2011 ai nn. 631/97; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 81.721,83;

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito [REDACTED] in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/08/2015 ai nn. 10744/1754; Importo ipoteca: € 369.245,60; Importo capitale: € 184.622,80;

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2010 ai nn. 16837/3368; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 26.367,76;

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2024 ai nn. 458 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2024 ai nn. 4639/3605; vedasi allegato n. 5 nota n. 6. Si rileva all'interno del fascicolo un atto di cessione di credito pro-soluto da [REDACTED] -cedente- a favore di [REDACTED] -cessionario- di cui atto Rep. 1971/1338 di data 28-12-2021 notaio Maddalena Marchiol registrato a Venezia il 04-01-2022 al n. 105 serie 1T (vedasi allegato n. 5 nota n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: divise in accordo con tutti i condomini

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: non esiste una tabella millesimale di proprietà - Sono presenti parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

l'appartamento al secondo piano non risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento risulta privo del libretto caldaia pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE)

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasformazione società - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 26/02/2007, ai nn. 53928/22495; trascritto a Pordenone in data 05/03/2007 ai nn. 4008/2451.

Note: vedasi allegato n. 5 nota n. 1

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6788/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato n. 6

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale per n. 6 alloggi

Oggetto: concessione edilizia n. 3380

Presentazione in data 14/10/2002 al n. di prot. 6788/10

Rilascio in data 05/03/2003 al n. di prot. 6788/2002

Abitabilità in data 15/12/2004 al n. di prot. 12743/2004/UT

NOTE: vedasi allegato n. 6 della concessione edilizia n. 3380 rilasciata dal Comune di Pravisdomini con prot. 6788/2002 in data 05/03/2003 e permesso di abitabilità n. 3380, prot. 12743/2004/UT rilasciata in data 15/12/2004.

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella cameretta posta al secondo piano si rileva un lieve spostamento della finestra rispetto alla situazione di progetto autorizzato; lieve aumento

delle superfici base dei due poggioli al secondo piano rispettivamente a mq 9.53 e mq 9.61, variazione dell'altezza interna di progetto da ml 2.50 a ml 2.65 e modifica a livello condominiale di un porticato con una tettoia di collegamento tra l'adiacenza esterna ed il fabbricato condominiale dalla larghezza di ml 1.50 x ml 5.50 con altezza minima di ml 2.53 ad un'altezza massima di ml 2.71 con struttura a volta;

nel posto auto costruzione senza autorizzazione di una muratura laterale dalla larghezza di cm 10 e lunghezza di ml 3.47

Regolarizzabili mediante: Cila per difformità non essenziali dovuta a mancata presentazione di variante con una oblazione di € 258,00 + diritti di segreteria di circa € 40.00

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

costo preventivato per la Cila, oblazione, diritti, onorario e spese tecniche: € 3.600,00

Oneri Totali: **€ 3.600,00**

Note: Competenze tecniche per Cila € 1.500,00 + spese generali € 200.00 + 5% cassa + 22% iva + oblazione + diritti per un totale di € 1.400,00 per un complessivo di € 3.577,70 arrotondato ad € 3.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: vedasi allegato 9a

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 -art. 15 delle norme tecniche attuative-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato n. 7

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra**

LOTTO N. 2: trattasi di un appartamento posto al secondo piano (foglio 8 di Pravidomini mappale 172 sub. 8) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con un posto auto coperto e ripostiglio al piano terra (foglio 8 di Pravidomini mappale 172 sub. 9) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala di sei appartamenti siti in Comune di Pravidomini Via Roma n. 83/6 [REDACTED] proprietà per 1000/1000 Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravidomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: non conosciuta

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,83**

È posto al piano: secondo l'appartamento e piano terra il posto auto coperto e ripostiglio

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma n. 83 interno 6; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.65

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: poggioli a sbalzo al secondo piano condizioni: mediocri Note: si rileva un enorme degrado d'uso nella pittura all'interno del poggolo confinante con il soggiorno/cucina
Fondazioni	tipologia: non rilevabile materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: nessuna
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura condizioni: sufficienti Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: sbarra automatizzata materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: Anta singola e doppie ante a battente materiale: legno con vetrocamera ; protezione: avvolgibili in plastica materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti



Infissi interni

Note: nessuna

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **intonaco interno ed esterno, muratura in laterizio, isolamento e foratina verso l'interno** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **mediocre**

Note: si rileva nella muratura tra soggiorno/cucina e vano scala la presenza di muffa ed intonaco degradato da umidità nel soggiorno/cucina proveniente dal piatto doccia del bagno

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in ceramica e legno** condizioni: **mediocri**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata di accesso all'appartamento** materiale: **porta blindata** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **mediocre**

Note: si rileva nelle murature confinanti con il piatto doccia un infiltrazione d'acqua

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna



Citofonico

tipologia: **audio e video** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

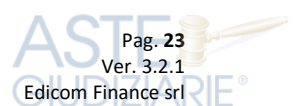
Note: nessuna



Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevabile**
 Note: si rileva una scarsa manutenzione alla caldaia esistente

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
 di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **ri-
 spettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda appartamento al secondo piano	sup lorda di pavimento	62,86	1,00	62,86	€ 900,00
superficie lorda poggioli al secondo piano	sup lorda di pavimento	19,16	0,35	6,71	€ 900,00
superficie lorda ripostiglio al piano terra nell'adiacenza	sup lorda di pavimento	6,27	0,40	2,51	€ 900,00
superficie lorda posto auto coperto al piano terra nell'adiacenza	sup lorda di pavimento	13,54	0,40	5,42	€ 900,00

mq 77,49**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

ASTE GIUDIZIARIE

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di Pravisdomini;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8a Quotazione Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino Immobiliare del Comune di Pravisdomini. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 900,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

16. Valutazione corpi:

**Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra
Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa Parametrica (semplificata) € 69.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda appartamento al secondo piano	62,86	€ 900,00	€ 56.574,00
superficie lorda poggioli al secondo piano	6,71	€ 900,00	€ 6.039,00
superficie lorda ripostiglio al piano terra nell'adiacenza	2,51	€ 900,00	€ 2.259,00
superficie lorda posto auto coperto al piano terra nell'adiacenza	5,42	€ 900,00	€ 4.878,00
Stima sintetica comparativa Parametrica del corpo			€ 69.750,00
Valore corpo			€ 69.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.750,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto n. 2: appartamento al secondo piano con posto auto coperto e ripostiglio al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	77,49	€ 69.750,00	€ 69.750,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.462,50
€ 5.600,00

16. Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
arrotondato ad € 53.700,00

€ 53.687,50

16. Regime fiscale della vendita

libero

Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione **Annone Veneto**
Via Quattro Novembre -posto auto scoperto al piano terra-

Lotto: 003 - posto auto scoperto al piano terra

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: Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Annone Veneto, Via Quattro Novembre

Note: LOTTO N. 3: trattasi di un posto scoperto al piano terra (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46) facente parte del Condominio Residence "San Marco" composto da cinquantacinque unità immobiliari oltre ad un bene comune non censibile sub. 57 corrispondente ad una strada privata e bene comune ai sub. dal n. 1 al n. 56 ed a servizio anche del mappale 1976, sito in Comune di Annone Veneto Via Quattro Novembre [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 Ente Urbano di mq 1380,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: non conosciuta - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato n. 5a nota n. 1 dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale; vedasi allegato n. 5a nota n. 2 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Venezia il 10/03/2007 Registro generale n. 10218 e Registro particolare n. 5897

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1974, subalterno 46, scheda catastale allegata, indirizzo Via Quattro Novembre, piano terra, Comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 10,85

Derivante da: vedasi allegato n. 5a nota n. 1 dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale; vedasi allegato n. 5a nota n. 2 dell'atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo Maria Luisa trascritto a Venezia il 10/03/2007 Registro generale n. 10218 e Registro particolare n. 5897

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato n. 11 del regolamento di condominio Residence "San Marco" e allegato n. 12 della tabella millesimale

Confini: il condominio confina con i mappali 1975, 2255, 1977 e Via Quattro Novembre

Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna

Note generali: nessuna

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

LOTTO N. 3: trattasi di un posto scoperto al piano terra (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46) facente parte del Condominio Residence "San Marco" composto da cinquantacinque unità immobiliari oltre ad un bene comune non censibile sub. 57 corrispondente ad una strada privata e bene comune ai sub. dal n. 1 al n. 56 ed a servizio anche del mappale 1976, sito in Comune di Annone Veneto Via Quattro Novembre [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 Ente Urbano di mq 1380,00

Caratteristiche zona: edificata periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Portogruaro, Motta di Livenza, Oderzo, San Stino di Livenza e Portofino

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Motta di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Bibione, Caorle, Lignano e Piancavallo .

Attrazioni storiche: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO: Libero

Note: nessuna

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 26.367,76;

Note: vedasi allegato n. 5a nota n. 3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/01/2011 ai nn. 1782/290; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 81.721,83;

Note: vedasi allegato n. 5a nota n. 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito di [REDACTED] in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369.245,60; Importo capitale: € 184.622,80;

Note: vedasi allegato n. 5a nota n. 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2024 ai nn. 458 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/04/2024 ai nn. 10842/8089; vedasi allegato n. 5a nota n. 6. Si rileva all'interno del fascicolo un atto di cessione di credito pro-soluto da [REDACTED] -cedente- a favore [REDACTED] -cessionario- di cui atto Rep. 1971/1338 di data 28-12-2021 notaio Maddalena Marchiol registrato a Venezia il 04-01-2022 al n. 105 serie 1T (vedasi allegato n. 5 nota n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Vedasi allegato n. 13 in cui l'amministratore comunica che non ci sono spese condominiali insolute

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 12 della tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - trattandosi di un posto auto esterno al piano terra risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: posto auto scoperto escluso dall'attestazione di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 24/10/2005, ai nn. 51014; trascritto a Venezia, in data 02/11/2005, ai nn. 45096/25978.

Note: vedasi allegato n. 5a nota n. 1

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione società - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 26/02/2007, ai nn. 53928/22495; trascritto a Venezia, in data 10/03/2007, ai nn. 10218/5897.

Note: vedasi allegato n. 4 e allegato n. 5a nota n. 2

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire n. 53/04 rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 15/01/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedasi dati ricavati dall'allegato n. 6a

Per lavori: costruzione di un fabbricato condominiale ad uso appartamenti

Oggetto: permesso di costruire

Rilascio in data 15/01/2005 al n. di prot. 53/04

Abitabilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 53/04 (Prot. n. 11110/E - Pratica edilizia n. 231/2008)

NOTE: vedasi dati ricavati dall'allegato n. 6a di cui permesso di costruire rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 15/01/2005 al n. 53/04, permesso in data 10/07/2008 al n. 53/04/A e alla denuncia di inizio attività presentata in data 12/11/2008, ivi rubricata al n. 53/04/B (Prot. n. 11109) ed è stato dichiarato parzialmente agibile il 09/01/2009, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Annone Veneto in pari data al n. 53/04 (Prot. n. 11110/E - Pratica edilizia n. 231/2008) e che, sulla relativa area di pertinenza condominiale, non esiste altra costruzione

23.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

23.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B esistenti e di completamento denso - articolo 13 delle norme tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato n. 7a

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Lotto n. 3: posto auto scoperto**
-foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-

LOTTO N. 3: trattasi di un posto scoperto al piano terra (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46) facente parte del Condominio Residence "San Marco" composto da cinquantacinque unità immobiliari oltre ad un bene comune non censibile sub. 57 corrispondente ad una strada privata e bene comune ai sub. dal n. 1 al n. 56 ed a servizio anche del mappale 1976, sito in Comune di Annone Veneto Via Quattro Novembre [redacted] proprietà per 1/1 L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 Ente Urbano di mq 1380,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] Residenza: non conosciuta - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,22**

È posto al piano: posto auto scoperto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Quattro Novembre -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46;

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un posto auto scoperto sito nel retro del fabbricato condominiale denominato Residence "San Marco"

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **betonelle in piastre forate per parcheggio autoveicoli**
 condizioni: **buone**
 Note: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con betonelle
 privo di qualsiasi impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

posto auto scoperto al piano terra (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46) facente parte del Condominio Residence "San Marco"

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	14,22	1,00	14,22	€ 200,00

mq 14,22

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazione Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino Immobiliare del Comune di Annone Veneto -non disponibile-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 200,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 200,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura del posto auto scoperto con stato di manutenzione e conservazione buono.

24. Valutazione corpi:

Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa Parametrica (semplificata) € 2.844,00.

nessuna

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto scoperto	14,22	€ 200,00	€ 2.844,00

Stima sintetica comparativa Parametrica del corpo

€ 2.844,00

Valore corpo

€ 2.844,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 2.844,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 2.844,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto n. 3: posto auto scoperto -foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46-	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,22	€ 2.844,00	€ 2.844,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 426,60

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del Lotto:

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

€ **2.417,40**

arrotondato ad € 2.420,00

24. Regime fiscale della vendita

libero

Note finali dell'esperto:

LOTTO N. 1: trattasi di un appartamento posto al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 3) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con adiacente posto auto coperto con ripostiglio (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 14) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala dei sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/1

proprietà per 1000/1000

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00.

LOTTO N. 2: trattasi di un appartamento posto al secondo piano (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 8) facente parte di un condominio composto da sei unità immobiliari con adiacente posto auto coperto con ripostiglio al piano terra (foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 sub. 9) facente parte di una adiacenza esterna composta da sei unità, oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino- e bene comune non censibile sub. 2 corrispondente al vano scala dei sei appartamenti siti in Comune di Pravisdomini Via Roma n. 83/6 [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 8 di Pravisdomini mappale 172 Ente Urbano di mq 860,00

LOTTO N. 3: trattasi di un posto scoperto al piano terra (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 sub. 46) facente parte di un complesso condominiale Residence "San Marco" composto da cinquantacinque unità immobiliari-autorimesse-locali di deposito-abitazioni- e posti auto scoperti, oltre al bene comune non censibile sub. 57 Comune dal sub. 1 al sub. 56 ed a servizio anche del mappale 1976 ora 2255 sito in Annone Veneto Via IV Novembre snc [REDACTED] proprietà per 1/1

Il posto auto scoperto ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1974 Ente Urbano di mq 1380,00

Allegati

Allegato 1) verbale di sopralluogo Pravisdomini del 11/11/2024 - LOTTO N. 1

1a) verbale di sopralluogo Pravisdomini del 11/11/2024 - LOTTO N. 2

1b) verbale di sopralluogo Annone Veneto del 11/11/2024 - LOTTO N. 3

Allegato 2) documentazione fotografica dell'immobile - LOTTO N. 1

2a) documentazione fotografica dell'immobile - LOTTO N. 2

2b) documentazione fotografica dell'immobile - LOTTO N. 3

Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico ed elenco immobili fabbricati – LOTTO N. 1

3a) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico ed elenco immobili fabbricati – LOTTO N. 2

3b) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetria catastale, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico – LOTTO N. 3

Allegato 4) copia atto di trasformazione di società Rep. 53928 del 26/02/2007 notaio Sperandeo per il LOTTO N. 1 e LOTTO n. 2

Allegato 5) elenco sintetico delle formalità della parte eseguita [REDACTED] LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 Provincia di Pordenone

5a) elenco sintetico delle formalità della parte eseguita [REDACTED] LOTTO N. 3 Provincia di Venezia

Allegato 6) pratica edilizia del Comune di Pravisdomini -LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

6a) estratto di un atto di compravendita con l'individuazione al punto 6 dei titoli edilizi per il LOTTO N. 3

Allegato 7) Comune di Pravisdomini - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea B3 -art. 15 - LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

7a) Comune di Annone Veneto - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona omogenea B -art. 13 delle norme tecniche- zone residenziali esistenti e di completamento - LOTTO N. 3

Allegato 8) Quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Pravisdomini - LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

8a) Quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Annone Veneto - LOTTO N. 3

Allegato 9) stralcio dell'elaborato di progetto e planimetrie catastali con indicate le difformità rilevate con il raffronto dello stato dei luoghi – LOTTO N. 1

9a) stralcio dell'elaborato di progetto e planimetria catastali con indicate le difformità rilevate con il raffronto dello stato dei luoghi – LOTTO N. 2

Allegato 10) contratto di comodato registrato e scaduto per il LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Allegato 11) Regolamento di Condominio del Residence "San Marco" Annone Veneto -LOTTO N. 3

Allegato 12) Tabella millesimale del Residence "San Marco" Annone Veneto - LOTTO N. 3

Allegato 13) lettera amministratore che non ci sono spese condominiali insolute per il LOTTO N.3

Data generazione:

27-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto