

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **141/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - posto auto coperto -  
F. 10 Pramaggiore mapp. 581  
sub. 4;**

**Lotto 002 - posto auto coperto -  
F. 10 Pramaggiore mapp. 581  
sub. 5;**

**Lotto 003 - posto auto coperto -  
F. 10 Pramaggiore mapp. 581  
sub. 18;**

**Lotto 004 - posto auto coperto -  
F. 10 Pramaggiore mapp. 581  
sub. 19**

**Esperto alla stima:** Francesco Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZFNC85B06G914F  
**Partita IVA:** 03747350275  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Email:** frmarzinotto@gmail.com  
**Pec:** francesco.marzinotto@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** zona residenziale

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

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

**Dati Catastali:** proprietà  
per 1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini , piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq , rendita € 19,32

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

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

**Dati Catastali:** proprietà  
per 1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini , piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq , rendita € 19,32

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

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

**Dati Catastali:** proprietà  
per 1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 18, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini , piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 16 mq , rendita € 14,05

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

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

**Dati Catastali:** proprietà  
per 1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 19, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini , piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 15 mq , rendita € 13,17

## 2. Possesso

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

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

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

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

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

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

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

**Creditori Iscritti:**

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 1,22 = € 357,17$ ;

vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

**Creditori Iscritti**

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 1,22 = € 357,17$ ;

vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

**Creditori Iscritti:**

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 0,94 = € 275,20$ ;

vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

**Creditori Iscritti**

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 0,89 = € 260,56$ ;

vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo

anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 907/2021, Cont. numero 1055/2021 emesso dal Giudice di Pace di Pordenone, CRON 2606/2021 depositato in cancelleria in data 18/06/2021, intimazione e precetto per l'importo complessivo 1.372,16;

vedasi allegato 5/2 in riferimento al Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo in merito alla restituzione della caparra al preliminare di compravendita per un parcheggio, oltre a spese legali per l'importo complessivo di € 1.372,16; inoltre la sig.ra Guidoni Daniela dichiara verbalmente ed indica al sottoscritto che l'unità immobiliare oggetto del preliminare di compravendita corrispondeva esattamente al sub. 19.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 - Pramaggiore - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 - Pramaggiore - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Corpo:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giacomo Puccini n. 61/99 Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4

**Prezzo da libero:** € 4.239,13 arrotondato ad **€ 4.250,00**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Note:** vedasi limitazioni di cui allegato 5/1 da dividere per quota millesimale

**Lotto:** 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5

**Prezzo da libero:** € 4.076,52 arrotondato ad **€ 4.100,00**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Note:** vedasi limitazioni di cui allegato 5/1 da dividere per quota millesimale

**Lotto:** 003 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 18

**Prezzo da libero:** € 2.960,53 arrotondato ad **€ 2.960,00**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Note:** vedasi limitazioni di cui allegato 5/1 da dividere per quota millesimale

**Lotto:** 004 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 19

**Prezzo da libero:** € 2.928,91 arrotondato ad **€ 2.930,00**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Note:** vedasi limitazioni di cui allegato 5/1 da dividere per quota millesimale;  
vedasi limitazione di cui allegato 5/2

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 29/06/2023, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca concessione edilizia C200246 del 05/05/2003 prot. 8861, permesso di costruire in variante con elaborati grafici C200246V1 del 13/04/2005 prot. 889, autorizzazione di agibilità n. 28/2005 del 03/11/2005 nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Pramaggiore (VE)**  
Località/Frazione **Pramaggiore**  
Via Giacomo Puccini n. 61/99

**Lotto: 001 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4**

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: posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pramaggiore, Via Giacomo Puccini n. 61/99**

Note: Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 4 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano- di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica pertanto dovrà essere variata. Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di una società a responsabilità limitata

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: vedasi Decreto di trasferimento di cui allegato 4; sono comprese nella compravendita le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (di cui le unità immobiliari oggetto fanno parte) e dell'intero complesso edilizio ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del codice civile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: proprietà per 1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini, piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 19,32

Derivante da: atto giudiziario del 21/01/2015 Rep. 19/2015 - Tribunale di Venezia - trascritto a Venezia in data 05/02/2015, RG 2930 - RP 2174

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,22 millesimi come da allegato 4/2

Confini: a nord con il mappale 561, ad est con muratura perimetrale, a sud con il posto auto coperto mappale 581 sub.5 ed a ovest con il mappale 581 sub. 1

Note: vedasi allegato n. 3 della planimetria catastale del mappale 581 sub. 4 del foglio 10 di Pramaggiore da variare per la sistemazione di errori di rappresentazione grafica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale del posto auto coperto si rileva la presenza di errori di rappresentazione grafica in quanto non sono indicate le due murature perimetrali, pertanto, la stessa dovrà essere variata  
 Regularizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale  
 Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra  
 pratica docfa con una planimetria catastale: € 580,00

Oneri Totali: **€ 580,00**

Note: onorario stimato per una competenza di € 350,00 + € 100,00 per diritti e spese + 5% cassa+ 22% iva per un totale di € 576,45 arrotondato ad euro 580,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: si allega la planimetria catastale da aggiornare con evidenziate le difformità grafiche riscontrate (allegato 9)

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 4 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica pertanto dovrà essere variata. Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Concordia Sagittaria, Annone Veneto e Motta di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico di Portogruaro, Concordia Sagittaria e Motta di Livenza.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: nessuna

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 29/08/2020 Rep. 1349 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/11/2020 ai nn. 32415/22489; vedasi allegato 5/2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 10/09/2022 Rep. 2036/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2022 ai nn. 36804/26072; vedasi allegato 5/3.

**- Altra limitazione:**

creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 1,22 = € 357,17$ ; vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 22,44.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese condominiali non pagate consuntivo 2020/2021 + preventivo 2021/2022: € 45,59

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi allegato 4/3 per un importo di € 285,82 + € 22,44= € 308,26

**Millesimi di proprietà:** 1,22 millesimi di comproprietà generale -vedasi allegato 4/2-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - il posto auto coperto 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:** trattasi di posto auto coperto privo di qualsiasi impianto

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

dal 21/01/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Tribunale di Venezia - a rogito di atto giudiziario, in data 21/01/2015, ai nn. 19/2015; trascritto a Venezia, in data 05/02/2015, ai nn. 2930/2174.

Note: vedasi allegato 4 e allegato 5/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione di un complesso immobiliare residenziale e successive varianti.  
Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione di un complesso immobiliare costituito da cinque palazzine a quattro unità immobiliari ciascuna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2002 al n. di prot. 8861

Rilascio in data 05/05/2003 al n. di prot. 8861  
 Abitabilità/agibilità in data 03/11/2005 al n. di prot. 28/2005  
 NOTE: vedasi allegato 6

### 7.1 **Conformità edilizia:** SI

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Non sono state rilevate difformità edilizie

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	C2 -scarsamente edificate destinate a nuovi complessi insediativi-
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **posto auto coperto – F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-**

Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 4 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano- di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica, pertanto, dovrà essere variata.

Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 d** **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di una società a responsabilità limitata  
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,36**

È posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: anno 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Giacomo Puccini n. 61/99; ha un'altezza utile interna di ml 2,40

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>fondazione a platea</b> materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Travi	materiale: <b>calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva la rimozione del cancello ad anta singola (appoggiato all'interno del posto auto coperto sub. 18) per causa della motorizzazione guasta
Manto di copertura	materiale: <b>tetto terrazza con soprastante giardino di proprietà terzi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in calcestruzzo dalla larghezza di cm 25 e cm 30</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>getto del calcestruzzo con casseri in pannelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>calcestruzzo liscio a spolvero di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con canalette esterne in pvc e plafoniera** tensione: **220V**  
 condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**  
 Note: non è stato possibile controllare la funzionalità dell'impianto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	23,36	1,00	23,36	€ 245,00

mq 23,36

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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 e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo 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.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 245,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 7 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari senza l'indicazione di valore di mercato per i posti auto coperti- e quotazione borsino immobiliare di Pramaggiore. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 245,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione periferica dell'immobile avente uno stato di manutenzione e conservazione normale.

**8.2 Valutazione corpi:****posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.723,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto coperto	23,36	€ 245,00	€ 5.723,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.723,20
Valore corpo	€ 5.723,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.723,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.723,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 4-	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,36	€ 5.723,20	€ 5.723,20

**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% )	€ 858,48
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 45,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 580,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.239,13
---	------------

**arrotondato ad € 4.250,00****8.5 Regime fiscale della vendita: normale**

**Altra limitazione:** creditore intervenuto: si segnala la presenza di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10:  $4,27 = € 292,76 \times 1,22 = € 357,17$ ; vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno 2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del

**Lotto: 002 - posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5**

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: posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pramaggiore, Via Giacomo Puccini n. 61/99**

Note: Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 5 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano- di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica pertanto dovrà essere variata. Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: vedasi Decreto di trasferimento di cui allegato 4; sono comprese nella compravendita le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (di cui le unità immobiliari oggetto fanno parte) e dell'intero complesso edilizio ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del codice civile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per

1/1, foglio 10, particella 581, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Via Giacomo Puccini, piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 19,32

Derivante da: atto giudiziario del 21/01/2015 Rep. 19/2015 - Tribunale di Venezia - trascritto a Venezia in data 05/02/2015, RG 2930 - RP 2174

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,22 millesimi come da allegato 4/2

Confini: a nord con il mappale 581 sub. 4, ad est con muratura perimetrale, a sud con il posto auto coperto mappale 581 sub.6 ed a ovest con il mappale 581 sub. 1

Note: vedasi allegato n. 3 della planimetria catastale del mappale 581 sub. 5 del foglio 10 di Pramaggiore da variare per la sistemazione di errori di rappresentazione grafica

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale del posto auto coperto si rileva la presenza di errori di rappresentazione grafica in quanto non sono indicate le due murature perimetrali, pertanto, la stessa dovrà essere variata

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

pratica docfa con una planimetria catastale: € 580,00

Oneri Totali: € 580,00

Note: onorario stimato per una competenza di € 350,00 + € 100,00 per diritti e spese + 5% cassa+ 22% iva per un totale di € 576,45 arrotondato ad euro 580,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: si allega la planimetria catastale da aggiornare con evidenziate le difformità grafiche riscontrate (allegato 9)

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 5 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica pertanto dovrà essere variata. Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Concordia Sagittaria, Annone Veneto e Motta di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico di Portogruaro, Concordia Sagittaria e Motta di Livenza.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: nessuna

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di                      contrc                      Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 29/08/2020 Rep. 1349 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/11/2020 ai nn. 32415/22489; vedasi allegato 5/2.

##### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di                      contro                      Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 10/09/2022 Rep. 2036/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2022 ai nn. 36804/26072; vedasi allegato 5/3.

##### - **Altra limitazione:**

creditore intervenuto: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1233/2020, R.G. numero 2985/2020 emesso dal Giudice di Pace di Ferrara Dott.ssa Cacciari Daniela, CRON 4293 depositato in cancelleria in data 07/12/2020, intimazione e precetto per l'importo complessivo "per i quattro posti auto coperti" dell'importo di € 1.250,10 con attribuzione in base alla tabella millesimale tra gli stessi posti auto per un importo di € 1250,10: 4,27= € 292,76 x 1,22= € 357,17; vedasi allegato 5/1 -trattasi di spese condominiali consuntivo anno 2018-2019 e preventivo anno

2019-2020 a favore del Residence al Parco in persona del Su

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 22,53.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese condominiali non pagate consuntivo 2020/2021 + preventivo 2021/2022: € 45,77

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi allegato 4/3 per un importo di € 283,91 + € 22,53= € 306,44

**Millesimi di proprietà:** 1,22 millesimi di comproprietà generale -vedasi allegato 4/2-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - il posto auto coperto 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:** trattasi di posto auto coperto privo di qualsiasi impianto

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal  
21/01/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Tribunale di Venezia - a rogito di atto giudiziario, in data 21/01/2015, ai nn. 19/2015; trascritto a Venezia, in data 05/02/2015, ai nn. 2930/2174.

Note: vedasi allegato 4 e allegato 5/1

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione di un complesso immobiliare residenziale e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione di un complesso immobiliare costituito da cinque palazzine a quattro unità immobiliari ciascuna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2002 al n. di prot. 8861

Rilascio in data 05/05/2003 al n. di prot. 8861

Abitabilità/agibilità in data 03/11/2005 al n. di prot. 28/2005

NOTE: vedasi allegato 6

**15.1 Conformità edilizia: SI****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Non sono state rilevate difformità edilizie

**15.2 Conformità urbanistica****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	C2 -scarsamente edificate destinate a nuovi complessi insediativi-
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto posto auto coperto -F. 10 Pramaggiore mapp. 581 sub. 5-**

Trattasi di un posto auto coperto facente parte del Condominio Residence al Parco sito in Pramaggiore Via Giacomo Puccini n. 61/99 sito nel foglio 10 di Pramaggiore mappale 581 sub. 5 -oltre al bene comune non censibile sub. 1 (rampe-spazio manovra-sala pompe-vani scala-percorso pedonale)- con l'intero fabbricato identificato al catasto terreni nel foglio 10 mappale 581 -Ente Urbano- di mq 3120,00. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale; non sono presenti difformità edilizie mentre la planimetria catastale presenta errori di rappresentazione grafica, pertanto, dovrà essere variata.

Si allega regolamento di condominio e tabella millesimale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 c Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno