

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: tonegutiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Antonveneta S.P.A. - Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **72/2014**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001-002-003-004**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 10.12.2014, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 13.01.2015, mi sono recato presso gli immobili in Comune di Annone Veneto e Santo Stino di Livenza e, alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea e dell'esecutato Sig. _____ ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 447 del 04.03.2014
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

Beni in **Annone Veneto (Venezia)**
località **LONCON**
via **Punte n. 5**

LOTTO: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Annone Veneto (Venezia) - località LONCON, via Punte n. 5

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL

F. 18, MAPP. 74, SUB. 4-6

F. 18, MAPP. 77-81-82

F. 18, MAPP. 3, SUB. 2

Quota e tipologia del diritto

- Proprietaria per 1/2
- Nuda Propr. per 1/2

Stato Civile:

Data Matrimonio: 1

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI con atto in data 01.12.1992 rep. 24098 a rogito del notaio CORSI Maurizio

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Eventuali intestatari non eseguiti:

- Usufruttuaria per 1/2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

-Proprietaria per 1/3

comunione legale dei beni – Proprietari per 1/3 in regime di

beni - Proprietari per 1/3 in regime di comunione legale dei

- Usufruttuaria per 1/2

DOVRA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE CATASTALE

Foglio 18, particella 16 qualità BOSCO MISTO, classe 1, terreno di are 00.90

Foglio 18, particella 53 qualità SEMIN.ARBOR., classe 4, terreno di are 07.20
(vedi allegato 10- visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

-Proprietaria per 1/3

Proprietari per 1/3 in regime di

beni - Proprietari per 1/3 in regime di comunione legale dei

- Usufruttuaria per 1/2

DOVRA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE CATASTALE

Foglio 18, particella 3, subalterno 3, area urbana di mq. 825,00

Note: AREA URBANA

(vedi allegato 11- planimetria catastale)

Conformità catastale:

Da una attenta analisi tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE - F. 18, mapp. 74, Sub. 4:

Si sono rilevate lievi variazioni dei divisori interni ed un diverso utilizzo di alcuni vani.

RELATIVAMENTE AL CORPO ACCESSORIO - F. 18, Mapp. 74, Sub. 6:

Si sono rilevate alcune variazioni interne e delle forometrie esterne

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra facente parte di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato alla fine degli anni ottanta del secolo scorso e suddiviso in tre alloggi.

L'immobile è posto all'interno di un contesto prevalentemente agricolo sito in Comune di Annone Veneto - località Loncon - via Punte n. 5.

L'area è direttamente collegata alla viabilità Pubblica.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 -Portogruaro /Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi ad uso agricolo.

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO E ACCESSORI ALLA RESIDENZA**

In base certificato di residenza rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 21.01.2015 l'immobile sito in via Punte n. 5 e catastalmente identificato al F. 18 mapp. 74, Sub. 4 risulta attualmente occupato dalla Sig.ra

(vedi allegato 12-- certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di UNICREDIT -S.P.A. contro
 importo ipoteca €. 130.900,00
 Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./794 R.P.
 Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di ½ e nuda proprietà per 1/2
(vedi allegato 13-- visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI - S.P.A.-. contro
 - importo ipoteca €. 55.980,00
 Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./795 R.P.
 Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di ½ e nuda proprietà per 1/2
(vedi allegato 14-- visura ipotecaria)

3. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di KÄRNTNER SPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, contro
 - Importo ipoteca €. 50.765,00
 Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./796 R.P.
 Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di ½ e nuda proprietà per 1/2
(vedi allegato 15-- visura ipotecaria)

4. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro
 - Importo ipoteca €. 59.825,00
 rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./797 R.P.
 Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di ½ e nuda proprietà per 1/2
(vedi allegato 16-- visura ipotecaria)

5. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro
 - Importo ipoteca €. 41.250,00
 Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./798 R.P.
 Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di ½ e nuda proprietà per 1/2
(vedi allegato 17-- visura ipotecaria)

6. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro
Importo ipoteca €. 40.050,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./799 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e nuda proprietà per $\frac{1}{2}$
(vedi allegato 18– visura ipotecaria)
7. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB contro
- Importo ipoteca €. 21.241,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./800 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 18, mapp. 77-81-82, relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e nuda proprietà per $\frac{1}{2}$
(vedi allegato 19– visura ipotecaria)
8. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di KARTNER SPARKASSE AG contro
Importo ipoteca €. 250.000,00
Rogito rep. 488/2011 del 03/03/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07.03.2011 ai nn. nn. 7885 R.G./1464 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto come segue:
Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e nuda proprietà di $\frac{1}{2}$
- F. 18, Mapp. 77-81-82
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 2
- F. 18, Mapp. 74, Sub. 4-6
Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{6}$ e nuda proprietà di $\frac{1}{6}$
- F. 18, Mapp. 16-53
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 3
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)
9. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK – S.P.A.- contro
Importo ipoteca: € 52.000,00
Rogito rep. 1268 in data 28/05/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/06/2011 ai nn. 19808 R.G./3949 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto come segue:
Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e nuda proprietà di $\frac{1}{2}$
- F. 18, Mapp. 77-81-82
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 2
- F. 18, Mapp. 74, Sub. 4-6
Relativamente alla quota nuda proprietà di $\frac{1}{3}$
- F. 18, Mapp. 16-53
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 3
(vedi allegato 21 – visura ipotecaria)
10. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO –S.P.A. contro
Rogito rep. 447 in data 04/03/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/03/2014 ai nn. 6302 R.G./4690 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto come segue:

Relativamente alla quota di proprietà di 1/2 e nuda proprietà di 1/2

- F. 18, Mapp. 77-81-82
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 2
- F. 18, Mapp. 74, Sub. 4-6

Relativamente alla quota di proprietà di 1/6 e nuda proprietà di 1/6

- F. 18, Mapp. 16-53
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 3

(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto di donazione del 10.12.1991 rep. n. 3559 dott.ssa SGORLON Maria trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 28/12/1991 ai nn. 27951 R.G/19983 R.P.

Proprietà:

- Nuda prop. per 1/1
- Usufrutto per 1/2
- Usufrutto per 1/2

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI ANNONE VENETO

- F. 18, Mapp. 77-81-82
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 2
- F. 18, Mapp. 74, Sub. 4-6

Proprietà:

Nuda prop. per 1/3

– coniugi in regime di comunione legale dei beni – Nudi Proprietari per 1/3

– coniugi in regime di comunione legale dei beni – Nudi Proprietari per 1/3

- Usufrutto per 1/2
- Usufrutto per 1/2

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI ANNONE VENETO

- F. 18, Mapp. 16-53
 - F. 18, Mapp. 3 Sub. 3
- (vedi allegato 23 – atto notarile)
(vedi allegato 24 – visura ipotecaria)

2. Riunione di usufrutto in morte di

Proprietà:

- Proprietà per 1/2
- Nuda proprietà di 1/2
- Usufrutto per 1/2

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI ANNONE VENETO

- F. 18, Mapp. 77-81-82
- F. 18, Mapp. 3 Sub. 2
- F. 18, Mapp. 74, Sub. 4-6

Proprietà:

- Proprietà per 1/6
- Nuda propr. di 1/6

– coniugi in regime di comunione
legale dei beni – Proprietari per 1/6 e Nudi Proprietari per 1/6

– coniugi in regime di comunione legale dei beni
Proprietari per 1/6 e nudi proprietari per 1/6

- Usufrutto per 3/6

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F. 18, Mapp. 16-53

- F. 18, Mapp. 3 Sub. 3

6. PATTI E CONDIZIONI

A seguito atto di donazione del 10.12.1991 rep. n. 3559 vengono costituite le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio pedonale, al fine di consentire l'accesso alla centrale termica, a favore dell'unità immobiliare identificata con il mapp. 74, Sub.5 ed a carico della corte contraddistinta al mapp. 3, Sub. 4.

- Servitù di passaggio per ogni uso e con qualsiasi mezzo a favore dei mapp.li 3, sub.4, mapp. 3, Sub. 2, mapp. 74, Sub. 6 da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di metri lineari sei che partendo dalla via Ponte prosegue in direzione sud correndo lungo i lati nord-ovest e ovest del mapp. 53 e lungo il lato ovest dell'area urbana identificata con il mapp. 3, Sub. 3, fino a raggiungere il mapp. 3, Sub. 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico in Annone Veneto frazione:località LONCON, via Ponte n. 5

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Annone Veneto si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA del 07.10.1987

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RIATTO, MODIFICA INTERNA E COSTRUZIONE DI PORTICATO

Abitabilità/agibilità in data 14.12.1987 al n. di prot. 24/84/B

(vedi allegato 25 – permesso di abitabilità)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 105/89

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE E FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI

Rilascio in data 08/11/1989 al n. di prot. 5893

(vedi allegato 26 – concessione edilizia)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 105/89/B

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MUTAMENTO FUNZIONALE D'USO DI DUE LOCALI DA CUCINA A CAMERA E DA SOGGIORNO AD ANGOLO COTTURA-PRANZO SOGGIORNO

Rilascio in data 28.11.1991 al n. di prot. 5667

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Abitabilità/agibilità in data 04/12/1991 al n. di prot. 105/89/B

(vedi allegato 28 – Certificato di abitabilità)

Conformità edilizia:

Relativamente alla particella identificata al F. 18, mapp. 3, Sub. 4 - Proprietà per 1/2 e nuda proprietà per 1/2

In sede di sopralluogo si sono rilevati due corpi accessori adibiti a pollaio (delle dimensioni di mt. 3.20x3.30) e deposito (delle dimensioni di mt. 3.00x4.80), aventi

struttura precaria in ferro/legno con copertura in lamiera e lastre in cemento-amianto.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Annone Veneto non si è reperito il prescritto titolo abilitativo.

Trattandosi di strutture di modesta entità, in precarie condizioni e facilmente removibili si prevede la loro totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.

Relativamente alle particelle identificate al F. 18, mapp. 16-53 e mapp. 3, Sub. 3 - proprietà per 1/6 e nuda proprietà per 1/6

In sede di sopralluogo si sono rilevate una tettoia in legno ed una struttura in ferro e lamiera ad uso autorimessa realizzati in assenza di titoli abilitativi.

La parte eseguita dichiara che tali costruzioni sono state realizzate dagli altri comproprietari.

(vedi allegato 30/a – documentazione fotografica)

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 08.01.2015 al prot. 130 le aree, oggetto della presente ricadono in zona urbanistica (E1) zona agricola per colture specializzate.

(vedi allegato 29 – certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO E ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Trattasi di abitazione posta al piano terra, facente parte di fabbricato rurale di vecchia costruzione e successivamente suddiviso in tre alloggi, sito in Comune di Annone Veneto - località Loncon - via Punte n. 5 e catastalmente identificata al F. 18, mapp. 74, Sub. 4.

L'alloggio, della superficie commerciale di mq. 115.00 (circa) è formato da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno, bagno, locale centrale termica, cantina e porticato esterno.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in laterizio non isolato e rivestimento superficiale con intonaco e tinteggiatura a civile;
- Solaio d'interpiano in latero-cemento;
- Pavimenti zona giorno e notte in piastrelle di ceramica;
- Pavimenti e rivestimenti servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante d'oscuro;
- Porte interne in legno;
- Porta d'ingresso con doppio serramento in legno e alluminio anodizzato;
- Intonaco e tinteggiatura a civile pareti interne;
- Impianti idro-sanitario, elettrico e di climatizzazione con uno split;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas propano liquido e corpi radianti in ghisa.

Il locale cantina presenta pavimenti in liscio di calcestruzzo, serramenti in ferro e vetro e porta di accesso in ferro.

Nel suo complesso l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione.

In adiacenza al fabbricato si rileva il corpo accessorio, catastalmente identificato al F. 18, mapp. 74, Sub. 6, su due livelli fuori terra, della superficie commerciale di mq. 200,00 (circa), un tempo destinato a stalla/fienile ed attualmente utilizzato a locali di deposito.

Il fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq. 105.00 (circa) ed un volume di mc. 580.00 (circa).

La struttura portante è costituita da muratura in laterizio intonacata, solaio d'interpiano in latero-cemento e legno, pavimento in liscio di calcestruzzo e

mattonelle in laterizio, divisori interni in laterizio, copertura in legno con manto e lattenerie in lamiera, scala interna di collegamento ai piani in legno, serramenti esterni ed interni in legno e lamiera ed impianto elettrico.

In prossimità al fabbricato si rilevano due costruzioni un tempo destinate a porcilaia e w.c. in completo stato di abbandono.

Di pertinenza all'abitazione si rileva una tettoia esterna, catastalmente identificata al F. 18, mapp. 3, Sub. 2, della superficie coperta di mq. 100,00 (circa) avente struttura portante costituita da pilastri in laterizio a sostegno della copertura in legno con sovrastante manto in coppi e lamiera, in parte lesionata e tamponamenti laterali in muratura di laterizio e blocchi in calcestruzzo.

L'area esterna di pertinenza all'abitazione, è sistemata a cortile/giardino, in parte recintata con recinzione in rete metallica ed è adibita a parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi. L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Punte attraverso accesso carraio dotato di cancello in ferro.

L'area esterna contraddistinta al F. 18, mapp. 81-82, della superficie catastale complessiva di mq. 5.760,00 è attualmente coltivata a seminativo (vedi allegato 30/b – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - F. 18, mapp. 74, Sub. 4	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - Abitazione al piano terra = mq. 85,00 - Portico al piano terra = mq. 40,00 x 0,50 = mq. 20,00 - Cantina al piano terra = mq. 20,00 x 0,50 = mq. 10,00 Totale superficie commerciale = mq. 115,00				
DEPOSITO - F. 18, mapp. 74, Sub. 6	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - Deposito al piano terra = mq. 105,00 - Deposito al piano primo = mq. 95,00 Totale superficie commerciale = mq. 200,00				
TETTOIA - F. 18, mapp. 3, Sub. 2	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
AREA AGRICOLA E CORTILE - F. 18, mapp. 77-81-82	Sup. catastale	6.260,00	1,00	6.260,00
AREA DI PERTINENZA E CORTILE - F. 18, mapp. 16-53, - F.18, mapp. 3, Su. 3	Sup. catastale	1.635,00	1,00	1.635,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche in precedenza descritte.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

1) Valutazione corpi: APPARTAMENTO E ACCESSORI

Nel valore assegnato viene ricompresa l'area comune catastalmente identificata al F. 18, mapp. 3 Sub. 3

- Abitazione – F. 18, mapp. 74, Sub. 4	mq. 115.00 x €/mq. 400,00	= €.	46.000,00
- Deposito – F. 18, mapp. 74, Sub. 6	mq. 200.00 x €/mq. 100,00	= €.	20.000,00
- Tettoia – F. 18, mapp. 3, Sub. 2	mq. 100.00 x €/mq. 80,00	= €.	8.000,00
- Area agricola – F. 18, mapp. 77-81-82	mq. 6.260,00 x €/mq. 3,50	= €.	21.910,00
TOTALE VALORE		= €.	95.910,00

DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA

Dagli atti presi in visione si rileva che la Sig.ra _____ risulta proprietaria per la quota di ½ e nuda proprietaria per la quota di 1/2 mentre la Sig.ra _____ risulta usufruttuaria per la quota di 1/2

VALORE QUOTA DI ½ DELL'USUFRUTTO SPETTANTE A

Il valore dell'usufrutto spettante a _____ è così determinato:

- Valore Fabbricato residenziale e corpi accessori	= €.	95.910,00
- Età dell'usufruttuario	= anni	81
- Percentuale da applicarsi per la determinazione del valore dell'usufrutto	= 25%	
- Valore quota di ½ dell'usufrutto	= €.	11.988,75

VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE A

- Valore quota di ½ di proprietà	= €.	47.955,00
- Valore quota di ½ nuda proprietà	= €.	35.966,25
	= €.	83.921,25

2) Valutazione corpi: TERRENO DI PERTINENZA

- Terreno di pertinenza			
– F. 18, mapp. 16-53	= mq.	810,00	
– F. 18, mapp. 3 Sub. 3	= mq.	825,00	
	= mq. 1.635,00 x €/mq. 10,00	= €.	16.350,00

DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA

Dagli atti presi in visione si rileva che la Sig.ra risulta
proprietaria per la quota di 1/6 e nuda proprietaria per la quota di 1/6

VALORE QUOTA DI 1/2 DELL'USUFRUTTO SPETTANTE A

Il valore dell'usufrutto spettante a è così determinato:
 - Valore terreno di pertinenza = €. 16.350,00
 - Età dell'usufruttuario = anni 81
 - Percentuale da applicarsi per la determinazione del valore dell'usufrutto = 25%
 - Valore quota di 1/2 dell'usufrutto = €. 16.350,00 x 1/2 x 25% = €. 2.043,75

VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE A

- Valore quota di 1/6 di proprietà = €. 16.350,00 x 1/6 = €. 2.725,00
 - Valore quota di 1/6 nuda proprietà = €. 16.350,00 x 1/6 x 75% = €. 2.043,75
= €. 4.768,75

VALORE COMPLESSIVO SPETTANTE A

- Appartamento e accessori = €. 83.921,25
 - Terreno di pertinenza = €. 4.768,75
= €. 88.690,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): = €. 22.172,50

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 66.517,50

ARROTONDATO A = €. 65.000,00

LOTTO: 002

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: TETTOIA E AREA USO AGRICOLO**

Tettoia ad uso agricolo [D10] sito in Annone Veneto (Venezia) – via Carline

Quota e tipologia del diritto

- Proprietaria per 1/2

- Proprietà per 1/2

Stato Civile:

Data Matrimonio:

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI con atto in data 01.12.1992 rep. 24098 a rogito del notaio CORSI Maurizio

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedi allegato 31 – estratto di mappa)

(vedi allegato 32 – visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 671, indirizzo VIA CARLINE, categoria D/10, rendita € €. 2.570,00

Note: TETTOIA AL PIANO TERRA

(vedi allegato 33 – visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:

foglio 7, particella 671, Ente Urbano di are 55.60

(vedi allegato 34 – visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 333 qualità PRATO, classe 2, terreno di are 86.50,

foglio 7, particella 672 qualità SEMINATIVO, classe 1, terreno di are 84.80,

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di tettoia e annessa area ad uso agricolo sita in Comune di Annone Veneto - via Carline.

L'area è direttamente collegata alla viabilità Pubblica.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 – Portogruaro/Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali. L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi ad uso agricolo.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: TETTOIA E AREA AD USO AGRICOLO

In sede di sopralluogo si è rilevato che nella tettoia sono stoccati dei bancali di legna da ardere, muletto ed elementi in legno semilavorato che la parte eseguita dichiara essere di proprietà della ditta

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione Vincolo di destinazione d'uso rep. 38870 del 09.11.2000, notaio SPERANDEO Maria Luisa, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 24.11.2000 ai n. 34078/ R.G./22273 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Venezia al F. 7, mapp. 333- 671-672 (ex mapp. 134)
(vedi allegato 35 – atto di costituzione vincolo di destinazione d'uso)
2. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di UNICREDIT –S.P.A. contro
– importo ipoteca €. 130.900,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./794 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 13– visura ipotecaria)
3. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI – S.P.A.-, contrc
importo ipoteca €. 55.980,00
Rogito rep.60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./795 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 14– visura ipotecaria)
4. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di KARTNER SPARKASSE AKTIENGESELLSHAFT, contro
ipotca €. 50.765,00 - Importo
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./796 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 15– visura ipotecaria)
5. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contrc
- Importo ipoteca €. 59.825,00
rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./797 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 16– visura ipotecaria)
6. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contrc
- Importo ipoteca €. 41.250,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./798 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 17– visura ipotecaria)
7. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro
- Importo ipoteca €. 40.050,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./799 R.P.

Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 18– visura ipotecaria)

- 8 Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB contrc - Importo ipoteca €. 21.241,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./800 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 19– visura ipotecaria)
- 9 Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di KARNTNER SPARKASSE AG contrc - Importo ipoteca €. 250.000,00
Rogito rep. 488/2011 del 03/03/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07.03.2011 ai nn. nn. 7885 R.G./1464 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)
- 9. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK – S.P.A.- contrc - Importo ipoteca: € 52.000,00
Rogito rep. 1268 in data 28/05/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/06/2011 ai nn. 19808 R.G./ 3949 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 21 – visura ipotecaria)
- 10. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – Soc. Coop. - contrc - Importo ipoteca: € 22.000,00
Rogito rep. 2468 in data 08/11/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17/01/2012 ai nn. 1652 R.G./ 224 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672, per la quota di ½ di proprietà
(vedi allegato 36 – visura ipotecaria)
- 11. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO –S.P.A. contro

Rogito rep. 447 in data 04/03/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/03/2014 ai nn. 6302 R.G./4690 R.P.
Gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 7, mapp. 671-333-672
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari:

· PER 1/2
- PER 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito dott. SIRIGNANO Pietro in data

19/12/1995 rep. 12930 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA in data 08/01/1996 ai nn. 611 R.G./497 R.P.
(vedi allegato 37 – atto di compravendita)
(vedi allegato 38 – visura ipotecaria)

14. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Annone Veneto si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/00 del 27.10.2000

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2000 al n. di prot. 6053

(vedi allegato 39 – concessione edilizia)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 69/00/A del 29.12.2001

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO - VARIANTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29.12.2001 al n. di prot. 6559

(vedi allegato 40/a – concessione edilizia)

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 69/00/A del 30.01.2004

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: PROROGA TERMINI PER COMPLETAMENTO LAVORI

Oggetto: nuova costruzione

(vedi allegato 40/b – permesso di costruire)

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. ZULIAN Arturo con certificato di collaudo del 28.04.2003 depositato al Genio Civile di Venezia al prot. 0499210503

(vedi allegato 41 – certificato di collaudo)

Conformità edilizia:

I LAVORI DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 69/00 HANNO AVUTO INIZIO IL 17.12.2000 E GLI STESSI RISULTANO ULTIMATI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO. DA RICERCHE EFFETTUATE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON SI E' REPERITO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' FINALE.

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 08.01.2015 al prot. 130 le aree, oggetto della presente ricadono in zona urbanistica (E2) zona agricola.

(vedi allegato 29 – certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE
TETTOIA E AREA AD USO AGRICOLO

Trattasi di tettoia ad uso agricolo delle dimensioni massime di mt.66,30x25,30 e della superficie coperta di mq 1.650,00 (circa), sita in Comune di Annone Veneto via Carline e catastalmente identificata al F. 7, mapp. 671 della superficie catastale di mq. 5.560,00.

Il fabbricato presenta struttura in elevazione costituita da profili in ferro a sostegno della copertura con capriate tralicciate e arcarecci in ferro, manto in pannelli autoportanti di monopanel, lattoneria in lamiera, pavimento in liscio di calcestruzzo del tipo industriale, tamponamenti laterali con telo in materiale plastico e impianto elettrico con elementi a neon.

L'area esterna di pertinenza al fabbricato, è sistemata in ghiaietto ed è adibita a parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Comunale via Carline. L'area agricola contraddistinta al F. 7, mapp. 333-672, della superficie catastale complessiva di mq. 17.130,00 è coltivata a seminativo direttamente dalla proprietà.

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TETOIA - F. 7, mapp. 671	sup lorda di pavimento	1.650,00	1,00	1.650,00
AREA AGRICOLA - F. 7, mapp. 333-672	Sup. catastale	17.130,00	1,00	17.130,00

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche in precedenza descritte.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

1) Valutazione corpi: TETTOIA E AREA AGRICOLA

-Tettoia	- F. 7, mapp. 671	mq. 1.650,00 x €/mq. 80,00	= €.	132.000,00.
- Area agricola	- F. 7, mapp. 333-672	mq. 17.130,00 x €/mq. 4,00	= €.	68.520,00
TOTALE VALORE			= €.	200.520,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): = €. 50.130,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 150.390,00

ARROTONDATO A = €. 150.000,00

LOTTO 003

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

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

16. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO IN ANNONE VENETO**

Appartamento [A/2] sito in Annone Veneto (Venezia) – via Postumia n. 26

Quota e tipologia del diritto

- Nuda Proprietaria

- Usufruttuario

Stato Civile:

Data Matrimonio:

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI con atto in data 01.12.1992 rep. 24098 a rogito del notaio CORSI Maurizio

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedi allegato 43– estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Nuda proprietaria
- Usufruttuario

foglio 3, particella 370, subalterno 52, indirizzo VIA POSTUMIA, scala D, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,0, rendita € €222,08

Note: ABITAZIONE AL PIANO SECONDO
(vedi allegato 44– visura catastale)
(vedi allegato 45– elaborato planimetrico)
(vedi allegato 46– planimetria catastale)

17. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Resy" sito in Comune di Annone Veneto via Postumia n.26 interno 5 scala "D".

L'area è direttamente collegata alla viabilità Pubblica. La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 – Portogruaro/Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali ad uso residenziale.

18. STATO DI POSSESSO:

L'immobile si trova attualmente libero da persone ma non da cose.

19. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA – S.P.A.- contrc
Importo ipoteca: € 120.000,00
Rogito rep. 56930/24869 in data 24/12/2008 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 31/12/2008 ai nn. 46886 R.G./10057 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 3, mapp. 370, Sub. 52
(vedi allegato 47 – visura ipotecaria)
- 2. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di KARTNER SPARKASSE AG contro
- Importo ipoteca € 250.000,00
Rogito rep. 488/2011 del 03/03/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07.03.2011 ai nn. nn. 7885 R.G./1464 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 3, mapp. 370, Sub. 52
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)
- 3. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK – S.P.A.- contro
- Importo ipoteca: € 52.000,00
Rogito rep. 1268 in data 28/05/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/06/2011 ai nn. 19808 R.G./ 3949 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 3, mapp. 370, Sub. 52
(vedi allegato 21 – visura ipotecaria)
- 4. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – Soc. Coop. - contro
- Importo ipoteca: € 22.000,00
Rogito rep. 2468 in data 08/11/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17/01/2012 ai nn. 1652 R.G./ 224 R.P.

Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 3, mapp. 370, Sub. 52, limitatamente alla quota di usufrutto.

(vedi allegato 36 – visura ipotecaria)

5. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO –S.P.A. contr

Rogito rep. 447 in data 04/03/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/03/2014 ai nn. 6302 R.G./4690 R.P.

Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Annone Veneto al F. 3, mapp. 370, Sub. 52

(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

20. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Dalla documentazione fornitami dall'Amministratore del condominio "Resy" emerge che la situazione contabile a debito delle spese condominiali, alla data del 23.01.2015, ammonta a complessivi €. 154,83.

All'unità immobiliare compete la quota millesimale di 10,09 millesimi di proprietà sulle parti comuni.

(vedi allegato 48 - dichiarazione amministratore)

21. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari:

- nuda proprietaria

- usufruttuario

In forza di atto di compravendita a rogito dott. ZAMPIERI Giuseppe in data 02.12.1992 rep. 54058 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA in data 09.12.1992 ai nn. 25157 R.G./18019 R.P.

(vedi allegato 49 – atto di compravendita)

(vedi allegato 50 – visura ipotecaria)

22. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 1103 del 07.05.1981 e concessione edilizia n. 4/85 del 27.03.1985 e successive varianti ed infine reso abitabile con permesso di abitabilità in data 11/08/1989 al n. di prot. 4/85/A

(vedi allegato 51 – permesso di abitabilità)

Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Annone Veneto in data 08.01.2015 al prot. 130 l'area, oggetto della presente ricade in zona urbanistica (B) – residenziale esistente di completamento

(vedi allegato 29 – certificato destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE
APPARTAMENTO**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato

condominiale denominato "Condominio Resy" sito in Comune di Annone Veneto via Postumia n.26 interno 5 scala "D" e catastalmente identificata al F. 3, mapp. 370, Sub. 52.

L'appartamento, accessibile attraverso vano scala e ascensore di uso comune, è formato da ingresso, ripostiglio, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazza esterna e sviluppa una superficie commerciale di mq. 60.00 (circa).

Le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Pavimenti in zona giorno in piastrelle;
- Pavimenti in zona notte in paquette;
- Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle;
- Porte interne in legno;
- Porta d'ingresso del tipo blindata;
- Serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in PVC;
- Intonaco e tinteggiatura a civile pareti interne;
- Impianti idro-sanitario, elettrico e di videocitofono;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in ghisa;

Nel suo complesso l'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione.
(vedi allegato 52 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - F. 3, mapp. 370, Sub. 52	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00

23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche in precedenza descritte.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

1) Valutazione corpi: APPARTAMENTO

Appartamento - F. 3, mapp. 370, Sub. 52 mq. 60,00 x €/mq.1.000,00 = **€. 60.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

= €. 15.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

= **€. 45.000,00**

LOTTO 004

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

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

24. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI SANTO STINO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

8 – PROPRIETARIA PER 1/2

' – PROPRIETARIO PER 1/2

Stato Civile:

Data Matrimonio

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI con atto in data 01.12.1992 rep. 24098 a rogito del notaio CORSI Maurizio
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedi allegato 53– estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- PROPRIETARIA PER 1/2

PROPRIETARIO PER 1/2,

foglio 5, particella 55 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale are 83.90, reddito dominicale: € 50.31, reddito agrario: € 36.83
(vedi allegato 54– visura catastale)

25. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di aria agricola sita in Comune di Santo Stino di Livenza- Località Bosco-.
L'area è accessibile dalla viabilità Pubblica attraverso strada vicinale.
La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 - Portogruaro/Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi ad uso agricolo.

26. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: TERRENO AD USO AGRICOLO**

In sede di sopralluogo il Signor _____ dichiara che il terreno è coltivato direttamente dalla proprietà.

27. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- 1 **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA – S.P.A.- contro
- Importo ipoteca: € 120.000,00
Rogito rep. 56930/24869 in data 24/12/2008 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 31/12/2008 ai nn. 46886 R.G./10057 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 47 – visura ipotecaria)
- 2 **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di UNICREDIT –S.P.A. contro
- importo ipoteca €. 130.900,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./794 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 13– visura ipotecaria)
- 3 **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI – S.P.A.-, contrc _____
importo ipoteca €. 55.980,00
Rogito rep.60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4683 R.G./795 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 14– visura ipotecaria)
- 4 **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di KARNTNER SPARKASSE AKTIENGESELLSHAFT, contro _____ - Importo ipoteca €. 50.765,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./796 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 15– visura ipotecaria)
- 5 **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro _____ - Importo ipoteca €. 59.825,00
rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./797 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di

Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 16– visura ipotecaria)

- 6 Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro - Importo ipoteca €. 41.250,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./798 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 17– visura ipotecaria)
- 7 Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro - Importo ipoteca €. 40.050,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./799 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 18– visura ipotecaria)
- 8 Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB contrc - Importo ipoteca €. 21.241,00
Rogito rep. 60069/27301 del 08/02/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 09.02.2011 ai nn. nn. 4683 R.G./800 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 19– visura ipotecaria)
- 9 Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di KARNTNER SPARKASSE AG contro - Importo ipoteca €. 250.000,00
Rogito rep. 488/2011 del 03/03/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07.03.2011 ai nn. nn. 7885 R.G./1464 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)
- 10. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK – S.P.A.- contrc - Importo ipoteca: € 52.000,00
Rogito rep. 1268 in data 28/05/2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/06/2011 ai nn. 19808 R.G./ 3949 R.P.
Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 21 – visura ipotecaria)
- 11. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – Soc. Coop. - contro - Importo ipoteca: € 22.000,00
Rogito rep. 2468 in data 08/11/2011 2011 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17/01/2012 ai nn. 1652 R.G./ 224 R.P.
Gravante sull' immobile catastalmente identificati nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, map. 55, per la quota di ½ di proprietà
(vedi allegato 36 – visura ipotecaria)
- 11. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di CASSA DI

RISPARMIO DI BOLZANO –S.P.A. contro

Rogito rep. 447 in data 04/03/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14/03/2014 ai nn. 6302 R.G./4690 R.P.
 Gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Santo Stino di Livenza al F. 5, mapp. 55
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

28. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari:

- PER 1/2

- PER 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito dott. SIRIGNANO Pietro in data 19/12/1995 rep. 12930 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA in data 08/01/1996 ai nn. 611 R.G./497 R.P.
(vedi allegato 37 – atto di compravendita)
(vedi allegato 38 – visura ipotecaria)

29. CONFORMITA' URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santo Stino di Livenza in data 13.01.2015 al prot. 586 l'area, oggetto della presente ricade parte in zona urbanistica (E2) – agricolo produttiva e parte in zona (T5) – cortine arboreo arbustive da mantenere e rinforzare
(vedi allegato 55 – certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLO

Trattasi di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Santo Stino di Livenza Località Bosco, catastalmente identificato al F.5 Mapp.55 della superficie catastale di are 83.90.

L'area ha morfologia pianeggiante è direttamente accessibile attraverso strada vicinale ed è coltivata a seminativo.

(vedi allegato 56 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA AGRICOLA - F. 5, mapp.55	sup catastale	8.390,00	1,00	8.390,00

30. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche in precedenza descritte.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

1) Valutazione corpi: AREA AGRICOLA

- Area agricola – F. 5, mapp. 55 mq. 8.390,00 x €/mq. 3,50 = €. 29.365,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

= €. 7.341,25

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: = €. 22.023,74

ARROTONDATO A

= €. 22.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Lotto 001	= €. 65.000,00
- Lotto 002	= €. 150.000,00
- Lotto 003	= €. 45.000,00
- Lotto 004	= €. 22.000,00
	<u>= €. 282.000,00</u>

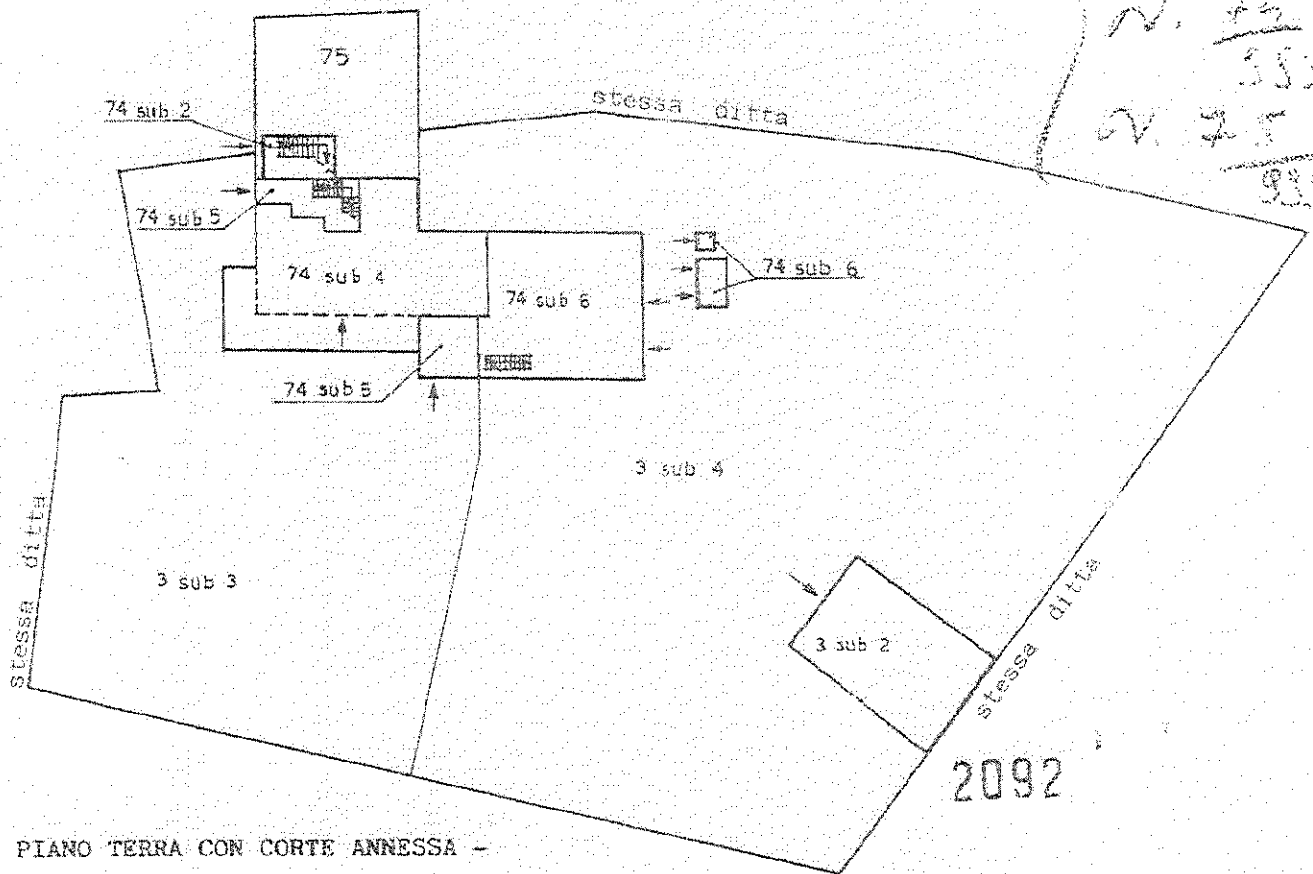
Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

F. 18 - ILL. 6

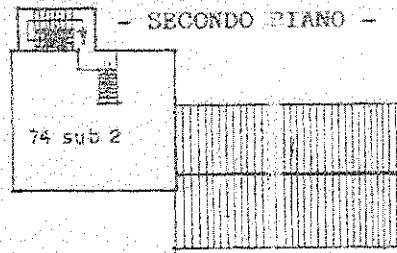
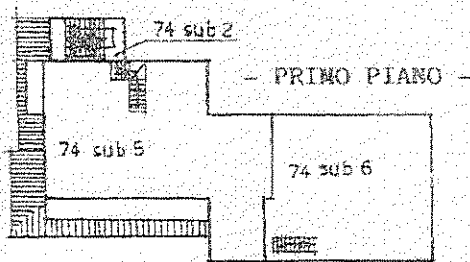
- ELABORATO PLANIMETRICO -

- Comune di ANNONE VENETO -



N. 74
 550
 25
 930

- PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA -



MAPP. N° 3

- SUB 2 - TETTOIA (p.t.)
- SUB 3 - AREA URBANA di mq. 825
- SUB 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE
(corte comune ai mapp. 74 sub 6 e mapp. 3 sub 2)

MAPP. N° 74

- SUB 2 - ABITAZIONE (p.t. - 1° - 2°)
(altra ditta [redacted])
- SUB 4 - APPARTAMENTO p.t.
- SUB 5 - APPARTAMENTO p.t. + 1° p.
- SUB 6 - ANNESSI RUSTICI p.t. + 1° p.
(stalla-tettoia-granaio, rip.)

MAPP. N° 75

Corte esclusiva del mapp. n° 74 sub 2

data presentazione: 01/10/1991 - Data: 18/12/2014 - n. PN0153126 - Richiedente

scheda I di I - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Annone Veneto, li 24/09/1991

PLANIMETRIA 1:2000 -

- FOGLIO 18 -

IL TECNICO

Elaborato planimetrico n° 74 - Comune di ANNONE VENETO (2502) - Foglio: 18 Particella: 74 - Elaborato planimetrico n°

MODULARIO
E. 27/1987 (1987)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1968, N. 633)

Lir
15

ALL. 7

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ANNONE VENETO

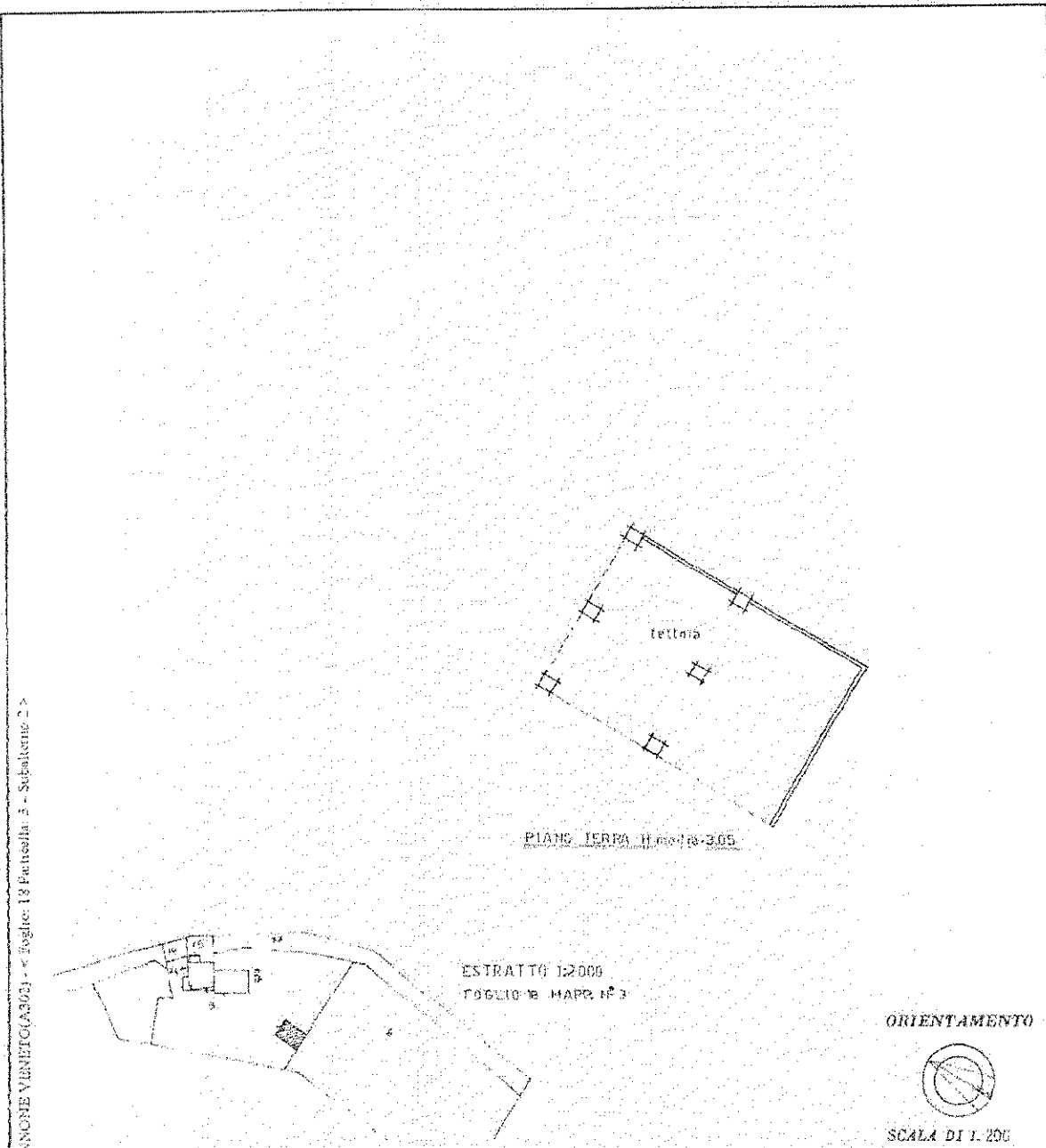
Via Ponte

propriet. per 1/2

Ditta

propriet. per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio tecnico comunale di ANNONE VENETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
Comune di ANNONE VENETO (CA303) - Foglio: 18 Fattoria: 3 - Subalterno: 2 DATA 16/12/2014 PROT. N° 5112	FOGLIO 18 MAPPA N° 3 SUB 2

Compilata dal Geometra
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 Olinde Campagna
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Venezia
 DATA 02/06/1987
 Firma: *Olinde Campagna*

MODULARIO
F. sig. circ. 487



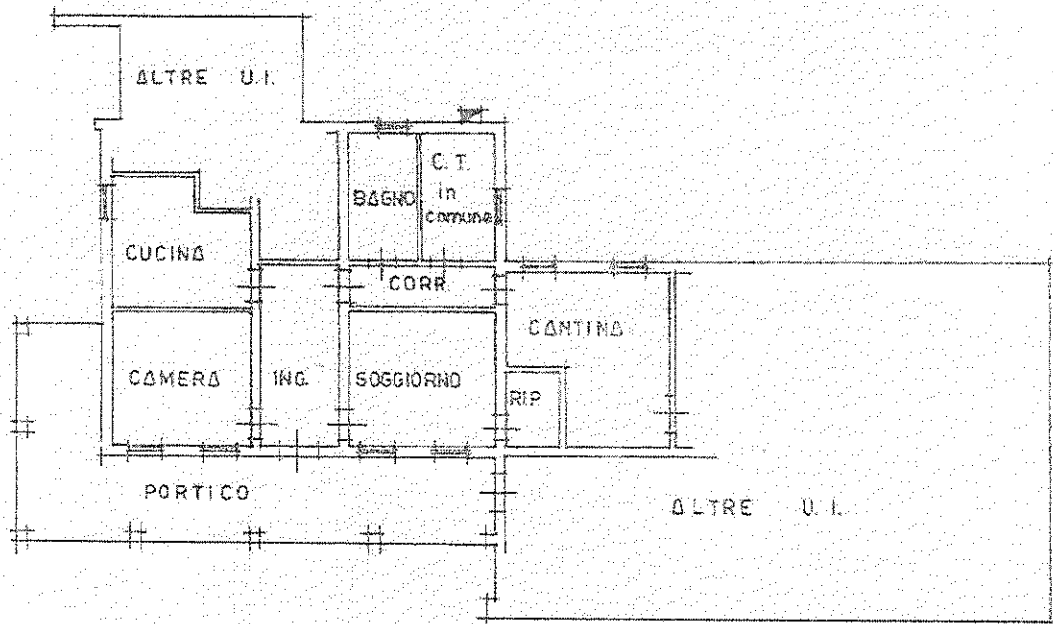
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MCD. 8N (

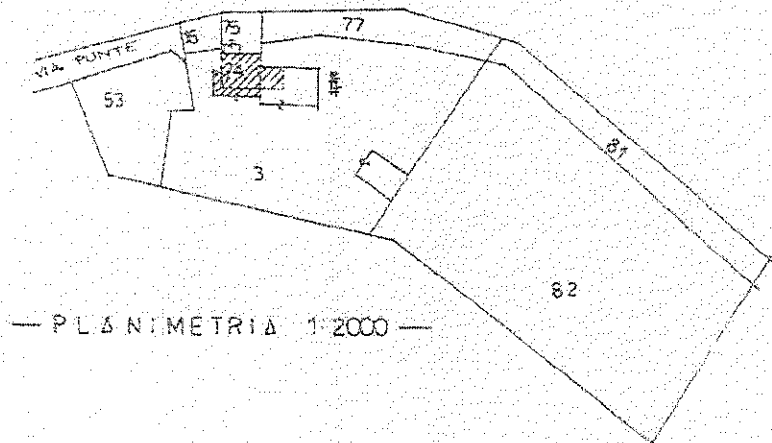
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANNONE V. via PUNTE civ. 1

ALL 8

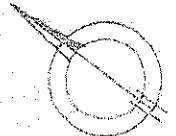


— PIANO TERRA —
(H=2.75)



— PLANIMETRIA 1:2000 —

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2014 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - Foglio 18 Particella 74 - Subalterno 4 - VIA PUNTE n. 1 piano I. p. n. 15

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atto

Compilata dal GEOM.
ELIO VERONA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1991 - Data: 16/12/2014 - n. PN0151081 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 74 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Foglio di scala: 1:2000 - n. 1544

2000

MODULARIO
P. sig. rand. 627



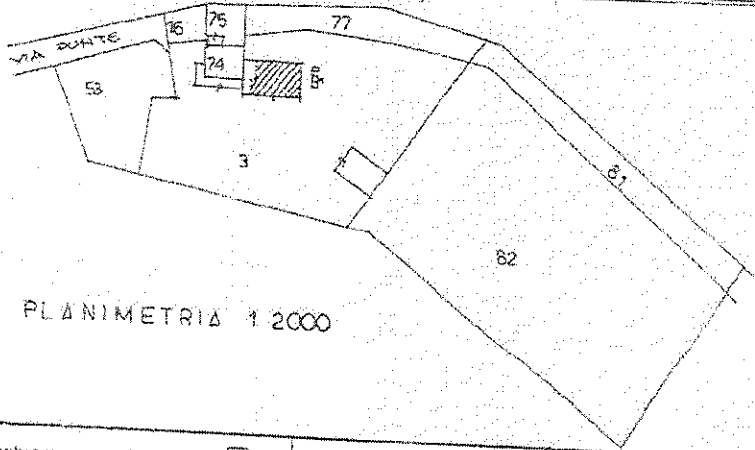
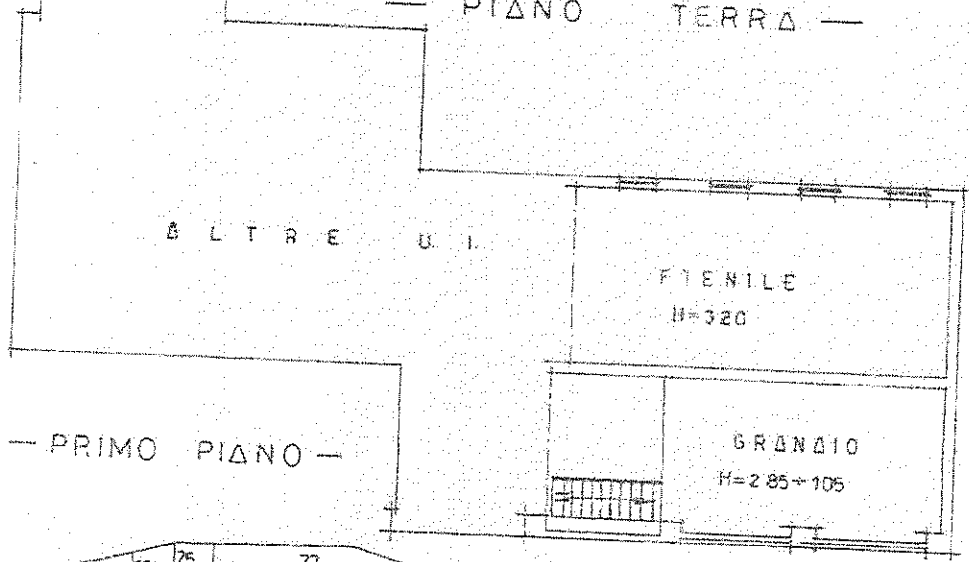
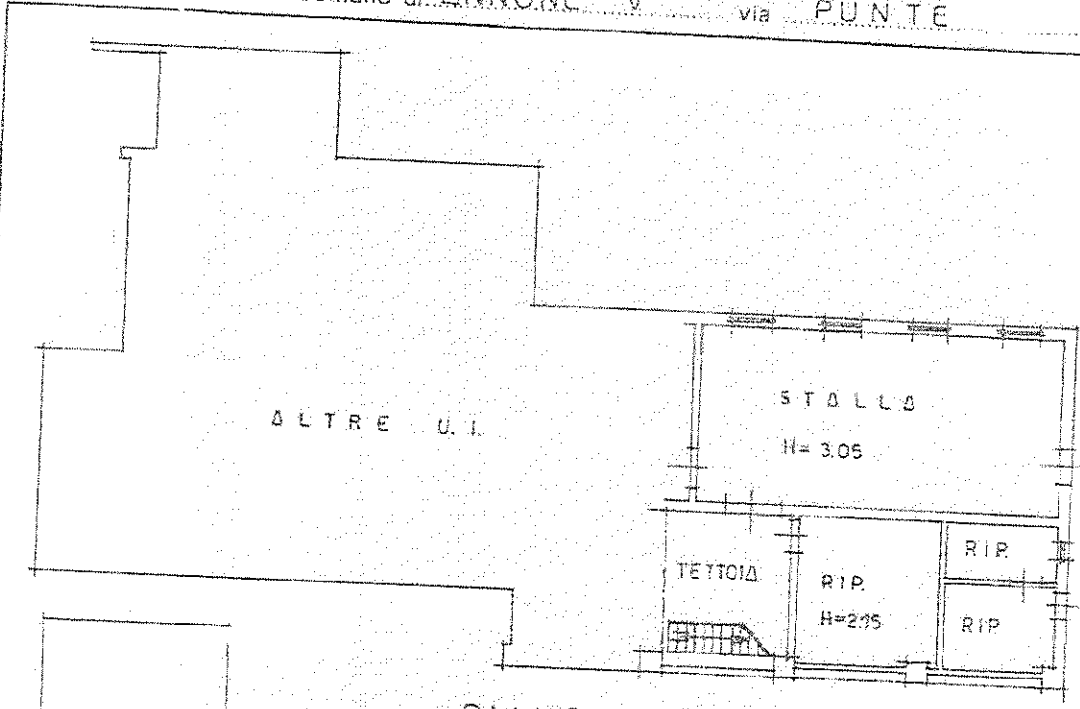
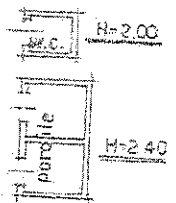
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B 4 (1)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANNONE V. via PUNTE civ. 1

ALL. 9



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto del fabbricati - Situazione al 16/12/2014 - Comune di ANNONE VENEZIA (A302) - Foglio: 18 Particella 74 - Subalterno 6

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Città: Annone Venezia

Compilata dal geom. ELIO VERONA
(Titolo, cognome o nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1991 - Data: 16/12/2014 - n. PNO151083 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Formato di acq.: A4(210x297) - n. 1544

data 24-09-1991 Firma

2004

MODULARIO
S. 110. 1980. 497



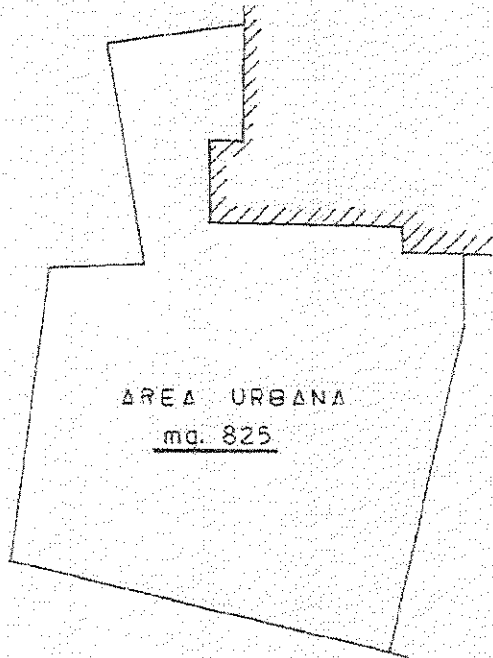
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (1)

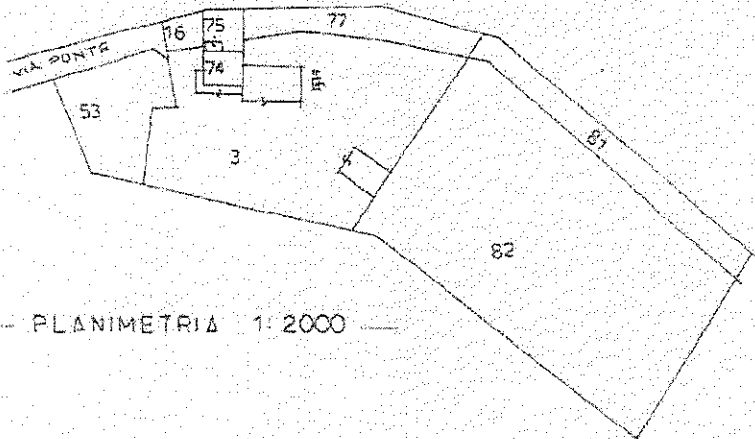
LIRE
250

Planimetria di uliv. in Comune di ANNONE V.TO. via PUNTE civ.

ALL M

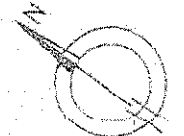


SCALA 1:500



PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:50

Catasto dei Pireneati - Situazione al 16/12/2014 - Comune di ANNONE VENETO (A 302) - Foglio: 18 Particella: 3 - Subalterno: 3
VIA PUNTE, PORDENONE, TRIESTE

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal geom. ELIO VERONA
(titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1991 - Data: 16/12/2014 - n. PN0151078 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Identificativi catastali: Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
Tolschede: 8 - Formato di acq.: A4(210x297) - Paese di scala: VENEZIA n. 1544

data 24.09.1991 Firma

0000