

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **292/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

PREMESSO:

Con ordinanza del 18 Maggio 2015 il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 24 Giugno 2015 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato

- stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
 - 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
 - 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);
 - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);
 - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se

fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (*industriale o artigianale*) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) **SEGNALI** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) **SOLLECITI** prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) **ESPONGA** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza-perizia@efisystem.it;
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato**, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato .PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);
- h) **ALLEGHI** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- i) **ALLEGHI** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della

concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- j) **DEPOSITI** unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistenti, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale); Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse n.31) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria:

Dati Catastali: , quota pari a 1/2 quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 1, scheda catastale n.2374 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, rendita € 490,63, quota pari a 1/2

quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 2, scheda catastale n.2375 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria C/6, classe 2, consistenza 22, superficie 22, rendita € 19,32

Corpo: Capannone

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: , quota pari a 1/2 quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 3, scheda catastale n.2376 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria D/8, rendita € 1.777,90

2. Possesso

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Capannone

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse n.31) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria Società per azioni , Equitalia Polis s.p.a., Uni-credit S.p.a.

Corpo: Capannone

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria Società per azioni , Equitalia Polis s.p.a., Uni-credit S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotti: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse n.31) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: null

Corpo: Capannone

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse n.31) - località Cintello - Teglio Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Teglio Veneto (Venezia)**
Località/Frazione **Località Cintello**
Via Udine n.35 (ex Via Case Sparse)

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?

Altro: Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non sono censiti in Via Case sparse n.31, ma bensì in Via Udine n.35 sempre nel Comune di Teglio Veneto (VE)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

sito in Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Quota di proprietà 1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Quota di proprietà 1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota pari a 1/2 quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 1, scheda catastale n.2374 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, rendita € 490,63

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota pari a 1/2 quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 2, scheda catastale n.2375 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria C/6, classe 2, consistenza 22, superficie 22, rendita € 19,32

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie non conformi

Regolarizzabili mediante: Nuovi Accatamenti

Descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione spazi interni.

Spese per accatastamenti e pratica Comunale: €-1.800,00

Note: Le spese previste per gli accatastamenti, si possono quantificare in € 1800,00 oltre ad iva e oneri previdenziali.

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Teglio Veneto (Venezia)

CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di | Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di | Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota pari a 1/2 | quota pari a 1/2 , foglio 3, particella 202, subalterno 3, scheda catastale n.2376 del 01/06/1987, indirizzo Via Udine 35 (ex via case sparse n.31), sezione censuaria Teglio Veneto (VE), categoria D/8, rendita € 1.777,90

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie non conformi

Regolarizzabili mediante: Nuovi Accatastamenti

Descrizione delle opere da sanare: locale esterno ad uso magazzino delle dimensioni di ml.

4,50 x 4,00

Spese per nuovi accatastamenti: €1.200,00

Note: Le spese previste per gli accatastamenti, si possono quantificare in € 600,00 oltre ad iva e oneri previdenziali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono collocati in una zona di periferia rispetto al centro di Teglio Veneto (VE) e precisamente in una frazione denominata Cintello. La frazione o località di Cintello dista circa 3,0 chilometri dal medesimo comune di Teglio Veneto di cui essa fa parte. Nelle immediate vicinanze ci sono esclusivamente terreni ad uso agricolo e abitazioni tipiche della zona. Si premette che gli immobili sono assoggettati a vincolo stradale come di seguito meglio descritto nella descrizione dettagliata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: nessuno.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Occupato da

in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Occupato da

in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il data di cancellazione 30/01/2008 a favore di Banca Popolare Friuladria Società per azioni contro

Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/11/2007 ai nn. 47546 20488/12015

Note: N.B. L'iscrizione riguardava anche altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente: Immobili siti nel Comune di Portogruaro (VE) meglio censiti come segue: Catasto Fabbricati FG.66, MAPP.287, SUB. 2-3 Catasto Terreni FG.66, MAPP.285 Catasto Terreni FG.66, MAPP.286

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Equitalia Polis s.p.a. contrc

- Importo ipoteca: € 31.249,18 - Importo capitale: € 62.498,36

- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2010 ai nn. 26644 112461/119

Note: N.B. L'iscrizione riguardava anche altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente: Immobili siti nel Comune di Portogruaro (VE) meglio censiti come segue: Catasto Fabbricati FG.66, MAPP.287, SUB. 2-3 Catasto Terreni FG.66,

MAPP.285 Catasto Terreni FG.66, MAPP.286

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit S.p.a. contro
- Importo ipoteca: € 226.816,12 - Importo capitale: € 255.000,00
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2013 ai nn. 11604 914/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria cancellata il data di cancellazione 30/01/2008 a favore di Banca Popolare Friuladria Società per azioni contrc
Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/11/2007 ai nn. 47546 20488/12015

Note: N.B. L'iscrizione riguardava anche altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente: Immobili siti nel Comune di Portogruaro (VE) meglio censiti come segue: Catasto Fabbricati FG.66, MAPP.287, SUB. 2-3 Catasto Terreni FG.66, MAPP.285 Catasto Terreni FG.66, MAPP.286

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Equitalia Polis s.p.a. contrc
- Importo ipoteca: € 31.249,18 - Importo capitale: € 62.498,36
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2010 ai nn. 26644 112461/119

Note: N.B. L'iscrizione riguardava anche altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente: Immobili siti nel Comune di Portogruaro (VE) meglio censiti come segue: Catasto Fabbricati FG.66, MAPP.287, SUB. 2-3 Catasto Terreni FG.66, MAPP.285 Catasto Terreni FG.66, MAPP.286

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit S.p.a. contro
Importo ipoteca: € 226.816,12 - Importo capitale: € 255.000,00
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2013 ai nn. 11604 914/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Società per azioni contrc
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/11/2014 ai nn. 27476 1861

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Società per azioni contrc
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/11/2014 ai nn. 27476 1861

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo stradale, meglio dettagliato precedentemente.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo stradale, meglio dettagliato precedentemente.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - trascritto a: Agenzia Entrate Ufficio di Pordenone in data 07/12/1988 ai nn. 25172 17669

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario:

dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - trascritto a: Agenzia Entrate Ufficio di Pordenone in data 07/12/1988 ai nn. 25172 17669

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Identificativo: Protocollo 2386 del 01-06-1996

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Manutenzione Straordinaria e ampliamento di un fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/06/1996 al n. di prot. 2386

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in **Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)**

Identificativo: Protocollo 7879 del 18-12-2007
Intestazione:
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Manutenzione Straordinaria e ampliamento di un fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 18/12/2007 al n. di prot. 7879 La agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in **Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)**

Identificativo: Reg. Costruzioni n.101 del 24-05-1972
Intestazione
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento di un vecchio fabbricato residenziale esistente.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/05/1972 al n. di prot. 1936

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in **Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)**

Identificativo: Protocollo 1413 del 08-05-1982
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per la costruzione di un portico in ampliamento ad un fabbricato esistente.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/05/1982 al n. di prot. 1413
NOTE: Si precisa, che il portico in ampliamento all'abitazione esistente è stato realizzato in assenza di permesso abilitativo, sia da parte del Comune di Teglio Veneto, sia da parte delle ferrovie dello stato. A tal proposito si allega quanto riscontrato agli atti dello stesso Comune di Teglio Veneto, il fornisce copia della documentazione rilasciata dalle Ferrovie dello Stato in data 20 Ottobre 1982, con la quale diffidava la ditta in oggetto alla costruzione di qualsiasi tipo di manufatto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in **Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)**

Identificativo: Protocollo 2887 del 20-05-1996

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/1996 al n. di prot. 3110

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in **Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)**

Identificativo: Protocollo n.5659 del 10-11-1997

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Posizionamento di un serbatoio di gpl

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/11/1997 al n. di prot. 5659

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Identificativo: Protocollo n.1529/86 del 29-04-1986

Intestazione

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratta della Legge 47/85

Per lavori: Costruzione edificio ad uso allevamento zootecnico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/04/1986 al n. di prot. 1529/86

NOTE: Il rilascio della suddetta concessione edilizia in Sanatoria, era subordinato dalla esibizione da parte del richiedente delle ricevute di versamento del contributo di concessione dovuto al pagamento della somma di Lire 1.824.152 Dalla documentazione rilasciata dal comune di Teglio Veneto risulta un pagamento di Lire 1.591.000 (come da documentazione agli atti) e quindi non l'ammontare della richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Teglio Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Cintello, Via Udine n.35 (ex via case sparse n.31)

Identificativo: 3826 del dicembre 1969

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori

Per lavori: progetto per un capannone agricolo uso allevamento polli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/12/1969 al n. di prot. 3826

NOTE: Si precisa che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Teglio Veneto (VE), la suddetta documentazione risulta essere l'unica agli atti dello stesso Comune, pertanto l'immobile in oggetto (capannone agricolo) è privo di ulteriori richieste come pure per Agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso non autorizzati per alcuni locali al Piano Terra, e ridistribuzione spazi interni sia al P.T. che al P.P.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: 1) il locale Garage, diventato poi magazzino ad oggi risulta essere ad oggi una cucina; 2) il locale Magazzino ad oggi risulta essere una camera; 3) Ridistribuzione spazi interni al Piano primo

Spese Tecniche per regolarizzazione dell'immobile residenziale ed oneri sanzionatori a carico del Comune, ammontano a circa : € 7.800,00

Note: Le spese quantificate da sostenere per le opere di cui sopra si possono suddividere come segue: Spese Tecniche circa € 3.800,00 oltre ad iva e oneri previdenziali; Oneri sanzionatori del Comune pari a circa € 4.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locale adiacente al capannone non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Locale adiacente al capannone ad uso ripostiglio non autorizzato, delle dimensioni di ml 4,00 x 4,50

Spese tecniche ed oneri sanzionatori Comunali, circa : € 2.500,00

Note: Le spese quantificate da sostenere per le opere di cui sopra si possono suddividere come segue: Spese Tecniche circa € 1.000,00 oltre ad iva e oneri previdenziali; Oneri sanzionatori del Comune pari a circa € 1.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	variante alla LR 21/98 n.26 del 04/06/1999, aggiornato alla DCC N.42 del 03/08/2001
Zona omogenea:	RS - zona di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	ART.44 VINCOLO DI RISPETTO STRADALE Le zone di rispetto stradale sono vincolate alla conservazione ampliamento e realizzazione di nuovi spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. Il vincolo si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, le attrezzature di svincolo, così come riportato indicativamente nelle planimetrie di progetto. Nelle zone ed aree menzionate non è permesso di norma alcuna edificazione. Per le

strade classificate vale la sottostante normativa; nel caso non ci sia la classificazione, è fatto obbligo di rispettare il DI 1 aprile 1968 n. 1404. Nelle fasce di rispetto ai margini delle strade l'Amministrazione Comunale potrà consentire l'installazione di distributori di carburante e annessa officina, con esclusione dei servizi aggiuntivi (depositi, ecc.), che dovranno essere posti al di fuori della fascia di rispetto prevista. L'officina potrà avere una superficie coperta non superiore a mq.100 ed un'altezza massima di ml.4,50 e dovrà essere arretrata almeno di ml.15 rispetto al ciglio stradale. Fuori dei centri abitati così come definiti dall'art. 3 del nuovo codice della strada, le distanze dal confine stradale, così come indicato all'art.1 del D.P.R. 26 04 1993 n.147, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a)60 m. per le strade tipo A; b)40 m. per le strade tipo B; c)30 m. per le strade tipo C; d)20 m. per le strade tipo F, ad eccezione delle strade vicinali; e)10 m. per le strade vicinali tipo F. Le strade sono definite e classificate dall'art. 2 del nuovo codice della strada. Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili le distanze per gli interventi sopra indicati vengono ridotte a: a)30 m. per le strade tipo A; b)20 m. per le strade tipo B; c)10 m. per le strade tipo C. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a)5 m. per le strade tipo A, B; b)3 m. per le strade tipo C, F nei casi stabiliti dal D.P.R. 26 04 1993 n.147 art.1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a)30 m. per le strade tipo A; b)20 m. per le strade tipo D. Per le strade tipo E ed F vale quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a)3 m. per le strade tipo A; b)2 m. per le strade tipo D. Per le altre strade vale quanto indicato nello strumento urbanistico vi-

	gente. Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini della determinazione del volume costruibile con l'indice di fabbricabilità proprio della zona adiacente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini della determinazione del volume costruibile con l'indice di fabbricabilità della zona adiacente; pertanto il terreni adiacenti vengono censiti co
Rapporto di copertura:	N.D. in quanto la volumetria consentita, viene calcolata in base alla distanza dalla strada ed alla ampiezza del lotto
Altezza massima ammessa:	4,50 ml
Volume massimo ammesso:	N.D. in quanto la volumetria consentita, viene cal
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso non autorizzato per alcuni locali al Piano Terra, e redistribuzione spazi interni sia al P.T. che al P.P.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: 1) il locale Garage, diventato poi magazzino ad oggi risulta essere ad oggi una cucina; 2) il locale Magazzino ad oggi risulta essere una camera; 3) Ridistribuzione spazi interni al Piano primo

Scia in sanatoria per regolarizzazione e pratiche catastali: € 7.800,00

Note: Le spese quantificate da sostenere per le pere di cui sopra si possono suddividere come segue: Spese Tecniche circa € 3.800,00 oltre ad iva e oneri previdenziali; Oneri sanzionatori del Comune pari a circa € 4.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	variante alla LR 21/98 n.26 del 04/06/1999, aggiornato alla DCC N.42 del 03/08/2001
Zona omogenea:	RS - zona di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	ART.44 VINCOLO DI RISPETTO STRADALE Le zone di rispetto stradale sono vincolate alla con-

servazione ampliamento e realizzazione di nuovi spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. Il vincolo si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, le attrezzature di svincolo, così come riportato indicativamente nelle planimetrie di progetto. Nelle zone ed aree menzionate non è permesso di norma alcuna edificazione. Per le strade classificate vale la sottostante normativa; nel caso non ci sia la classificazione, è fatto obbligo di rispettare il DI 1 aprile 1968 n. 1404. Nelle fasce di rispetto ai margini delle strade l'Amministrazione Comunale potrà consentire l'installazione di distributori di carburante e annessa officina, con esclusione dei servizi aggiuntivi (depositi, ecc.), che dovranno essere posti al di fuori della fascia di rispetto prevista. L'officina potrà avere una superficie coperta non superiore a mq.100 ed un'altezza massima di ml.4,50 e dovrà essere arretrata almeno di ml.15 rispetto al ciglio stradale. Fuori dei centri abitati così come definiti dall'art. 3 del nuovo codice della strada, le distanze dal confine stradale, così come indicato all'art.1 del D.P.R. 26 04 1993 n.147, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a)60 m. per le strade tipo A; b)40 m. per le strade tipo B; c)30 m. per le strade tipo C; d)20 m. per le strade tipo F, ad eccezione delle strade vicinali; e)10 m. per le strade vicinali tipo F. Le strade sono definite e classificate dall'art. 2 del nuovo codice della strada. Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili le distanze per gli interventi sopra indicati vengono ridotte a: a)30 m. per le strade tipo A; b)20 m. per le strade tipo B; c)10 m. per le strade tipo C. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a)5 m. per le strade tipo A, B; b)3 m. per le strade tipo C, F nei casi stabiliti dal D.P.R. 26 04 1993 n.147 art.1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a)30 m. per le strade tipo A; b)20 m. per le strade tipo D. Per le strade tipo E ed F vale quanto stabiliti dallo

	strumento urbanistico vigente. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 3 m. per le strade tipo A; b) 2 m. per le strade tipo D. Per le altre strade vale quanto indicato nello strumento urbanistico vigente. Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini della determinazione del volume costruibile con l'indice di fabbricabilità proprio della zona adiacente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini della determinazione del volume costruibile con l'indice di fabbricabilità della zona adiacente; pertanto il terreni adiacenti vengono censiti co
Rapporto di copertura:	N.D. in quanto la volumetria consentita, viene calcolata in base alla distanza dalla strada ed alla ampiezza del lotto
Altezza massima ammessa:	4,50 ml
Volume massimo ammesso:	N.D. in quanto la volumetria consentita, viene cal
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio con destinazione agricolo, ad uso allevamento polli è privo di rilascio della concessione edilizia e tantomeno del rilascio della Agibilità. per tali motivazioni le richieste da fare al Comune in cui sorge l'immobile sono il Permesso di costruire in sanatoria, compreso di tutti gli allegati necessari per la regolarizzazione dello stesso.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Intero edificio

Permesso di costruire in sanatoria: € 6.800,00

Oneri ipotizzati richiesti dal Comune per mancato pagamento del costo di costruzione:
€ 1.000,00

Note: Le spese quantificate da sostenere per le pere di cui sopra si possono suddividere come segue: Spese Tecniche circa € 6.800,00 oltre ad iva e oneri previdenziali; Oneri sanzionatori del Comune da definire

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

Descrizione: di cui al punto **Abitazione**

Trattasi di Abitazione del tipo Civile ristrutturata ed ampliata negli anni 1970, destinato ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo adibito ad autorimesse abitazione, il tutto sito a Teglio Veneto (VE), frazione di Cintello in Via Udine 35 (ex Via Case Sparse n.31). L'accesso avviene attraverso la strada principale, per appunto denominata Via Udine n.35 e tale viabilità d'accesso è a fondo di ghiaia e sprovvista di illuminazione pubblica. L'edificio può essere considerato inoltre in zona periferica rispetto al centro di Teglio Veneto, Descrizione dello Stato dei luoghi: Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso, posto al piano terra si accede alla zona di ingresso; attraverso la quale si accede sia allo stesso piano terra che al piano primo mediante una scala in calcestruzzo rivestita in piastrella monocottura. Accedendo alla zona disimpegno del piano terra, abbiamo a sinistra la cucina non autorizzata, una zona adibita a ripostiglio e centrale termica, nonché una stanza ad uso deposito e infine una adibita a camera. Proseguendo le scale al piano primo costituito da una ampia zona soggiorno e relativa cucina. Lo stesso piano comprende un bagno e tre ampie camere. Ad uso del piano primo abbiamo anche un terrazzo dal quale si accede dalla zona giorno. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni del tipo continuo entro terra a travi rovescie in c.a. per quanto riguarda il piano terra;
- Muratura perimetrale in elevazione al piano terra in cls e/o blocchi dello spessore di cm. 30 ;
- Muratura perimetrale in elevazione al piano terra mista laterizio dello spessore di cm. 30 ;
- Muratura perimetrale in elevazione al Piano Primo in laterizio dello spessore di cm. 30 ;
- Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldaia a spessore variabile);
- Solaio di copertura e sporti di linda composto da struttura del tipo in laterizio misto, grondaie in preverniciato sui sporti di linda;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile; come da planimetrie allegate;

Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 200/220 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;
- Serramenti interni in legno tamburato;
- Serramenti esterni in legno color noce del tipo a "Inglesina" con vetratura a vetro camera ed a protezione scuri in pvc di colore verde.;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff posta all'ingresso del piano terra ;
- Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi nella media;

Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono nella media, e come ben visibile dal rilievo fotografico e dal sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di pignoramento ha uno stato conservativo da ritenersi medio.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà**

Quota di pro-

prietà 1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà**

Quota di pro-

prietà 1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **262**

è posto al piano: 0-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972 ampliamento, esistente ante 1967 ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 35 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2,25 al P.T. - 2,70 al P.P.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile nel contesto si presenta con uno stato manutentivo buono; Si può notare dalla relazione fotografica allegata che le parti comuni esterne sono anch'esse da ritenersi nella media, tranne che nella zona posta più a nord, che risultano tracce di fessurazioni e piccole fessurazioni nelle malte fine; diversamente quelle interne rimangono nella media; L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato a vista nella norma, come pure per le parti idrauliche. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo buono. Le pavimentazioni della zone giorno e notte, totalmente in piastrelle sono in buono stato d'uso come pure per i bagni e sanitari. Le pitture degli interni sono di vari diversi in funzione delle destinazione d'uso delle stesse zone. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia risulta essere in uno stato manutentivo nella media.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	262,00	1,00	262,00
		262,00		262,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2014 - semestre 2

Zona: TEGLIO VENETO (VE)

Tipologia: Abitazioni civili / residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300

Accessori:

Abitazione.1 Gar-identificato al n. 2375 posto al piano P.T. - Sviluppa una superficie complessiva di
age 22,00 - Destinazione urbanistica: GARAGE
Valore a corpo: € 0
Note: Ho ritenuto di assegnare un valore pari a zero, in quanto il locale ad suo garage, è stato adibito dal 1996 a cucina posta al Piano Terra dell'immobile oggetto di pignoramento; Pertanto la metratura di tale locale verrà computata col valore dell'immobile ad uso residenziale e non a garage.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Capannone**

il fabbricato identificato come capannone agricolo ad uso allevamento polli, edificato attorno agli anni 1969, con materiali e stile dell'epoca e privo di qualsiasi tipo di manutenzione da diversi anni. Le murature perimetrali come ben visibili dalla documentazione fotografica sono a tutt'oggi al grezzo e di perse prive di isolamenti e di finiture sia interne che esterne. i serramenti esterni sono in ferro e per alcuni anche in assenza di vetrage. Il tetto con struttura portante intelaiata in ferro, visivamente tutta aggredita dalla ruggine, e copertura in lastre di eternit. l'immobile al momento del sopralluogo è sprovvisto di impianto elettrico funzionante, come pure per la produzione di acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di · Piena proprietà

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 35 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2,20 - 3,30

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile nel contesto si presenta in uno stato di abbandono, anche come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata; lo stesso è costituito da fondazioni entro terra, strutture verticali in muratura di blocco dello spessore di cm 20, con copertura in capriate in ferro e sovrastante manto in eternit. Le pareti verticali sono dotate anche di serramenti in ferro con chiusura a vasistas; inoltre lo stesso è privo di impianto elettrico (dismesso) e pure per l'impianto di acqua (dismesso). l'immobile, come ben visibile è dismesso da parecchi anni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
artigianale, produttivo	sup lorda di pavimento	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2014 - semestre 2

Zona: TEGLIO VENETO (VE)

Tipologia: Abitazioni civili / residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 730

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criteri di stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto del Comune di Teglio veneto (VE), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN), Uffici del registro di Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Teglio Veneto (VE), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona e/o osservatorio del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Banca dati quotazioni immobiliare e recenti compravendite della zona

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	262,00	€ 900,00	€ 235.800,00

Valore corpo	€ 176.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 176.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.850,00

Capannone.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
artigianale, produttivo	350,00	€ 200,00	€ 70.000,00

Valore corpo	€ 52.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione		262,00	€ 176.850,00	€ 176.850,00
Capannone		350,00	€ 52.500,00	€ 52.500,00

8.4 Adeguaenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 57.337,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 28.900,00
	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ - 28.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **172.012,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **0,00**

CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Allegati:

- Allegato 1 Visura catastale, Visura storica ed estratto di mappa;
- Allegato 2 Ispezione ipotecaria;
- Allegato 3 Pratiche edilizie, planimetrie ed elaborato planimetrico;
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e provvedimenti sanzionatori;
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche;
- Allegato 6 Atto Notarile e/o Copia Successione ;
- Allegato 7 Banca dati quotazioni Immobiliari, Agenzia Entrate;
- Allegato 8 Documentazione fotografica;
- Allegato 9 Certificazione A.P.E.;
- Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti

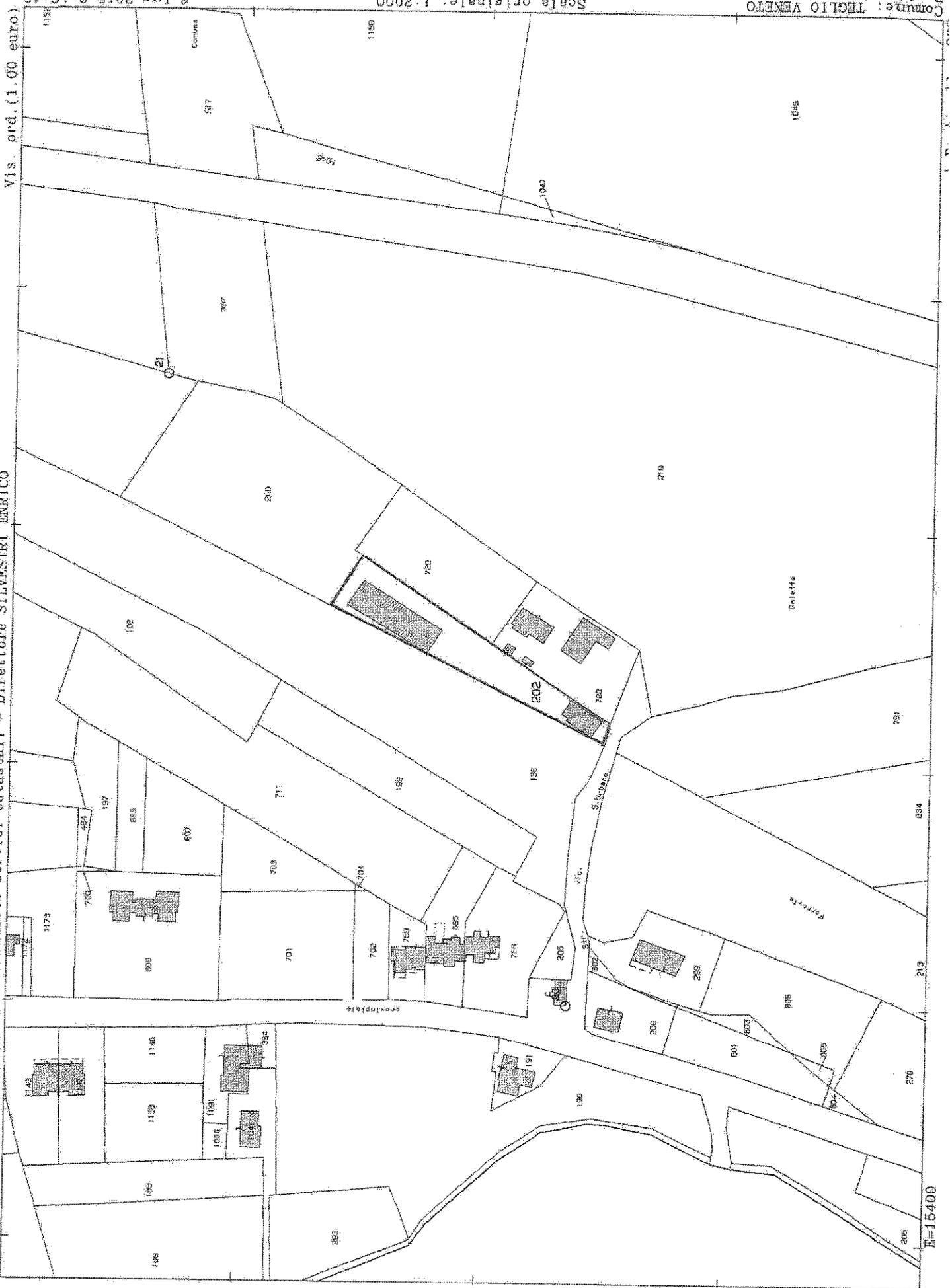
Data generazione:
25-09-2015 10:09:11

L'Esperto alla stima
Geometra Oscar Brisotto

BRISOTTO OSCAR

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore SILVESTRI ENRICO

Vis. ord. (1.00 euro)



N=15800

E=15400

Comune: TEGLIO VENETO
Foglio: 3
Richiedente: BRISOTTO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

6-Lug-2015 9:16:40
Prot. n. PN0060828/2015

MODULARIO
P. n. g. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

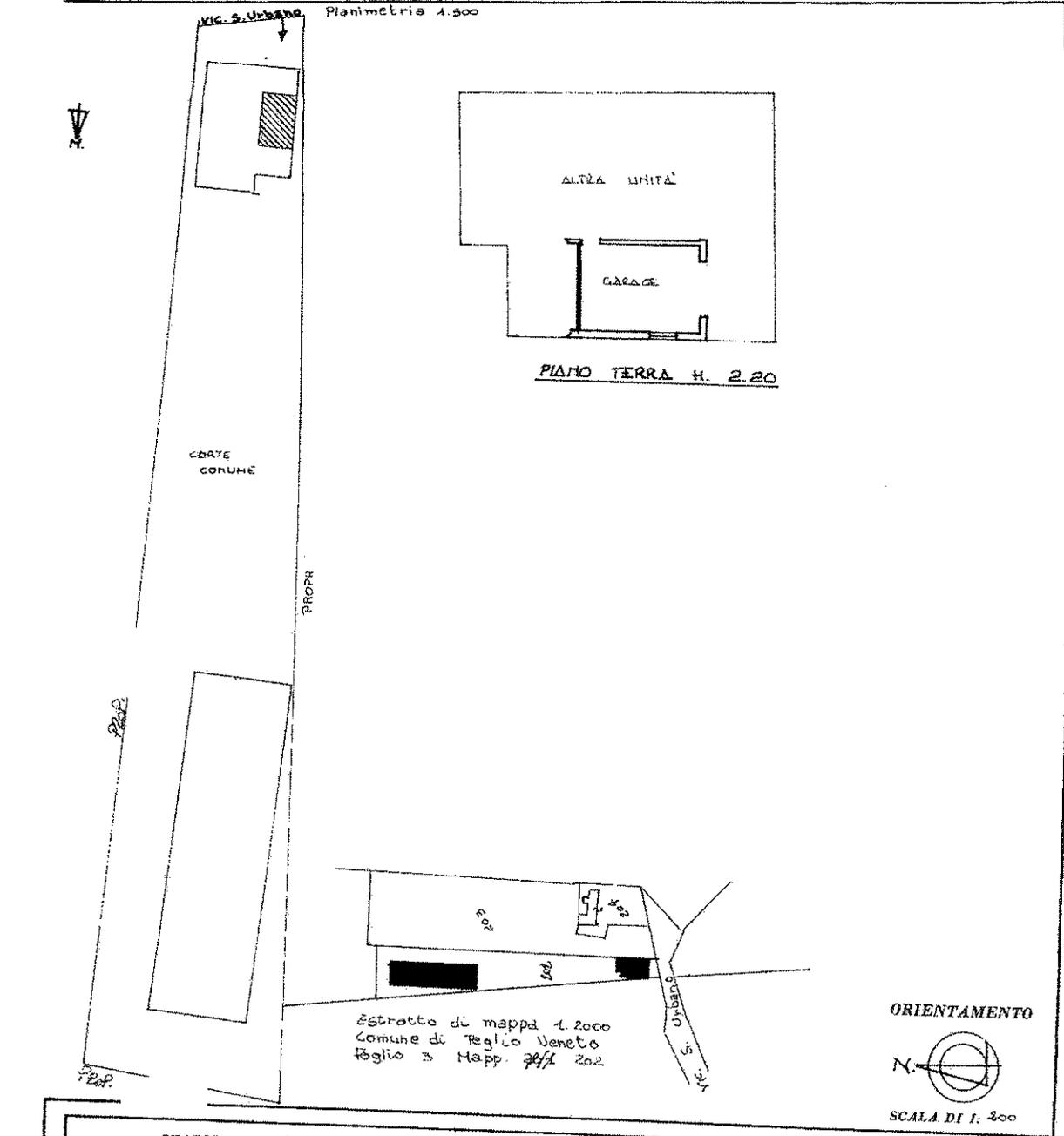
Lire
300

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Teglio Veneto Via Casa Sparse di

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Toglio <u>3</u>
PROT. N°	Mapp. <u>202</u>
	Sub. <u>2</u>
2375	

Compilata dal Perito Edile
(Ditta, nome e cognome del tecnico)
Moro Luciano

Iscritto all'Albo dei Periti Ind. li
della Provincia di Venezia

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 06/07/2015 - Comune di TEGLIO VENETO (LO85) - < Foglio: 3 Particella: 202 - Subalterno 2 >
VI. CASE SPARSE n. 31 piano: I;

MODULARIO
F. n. 496



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

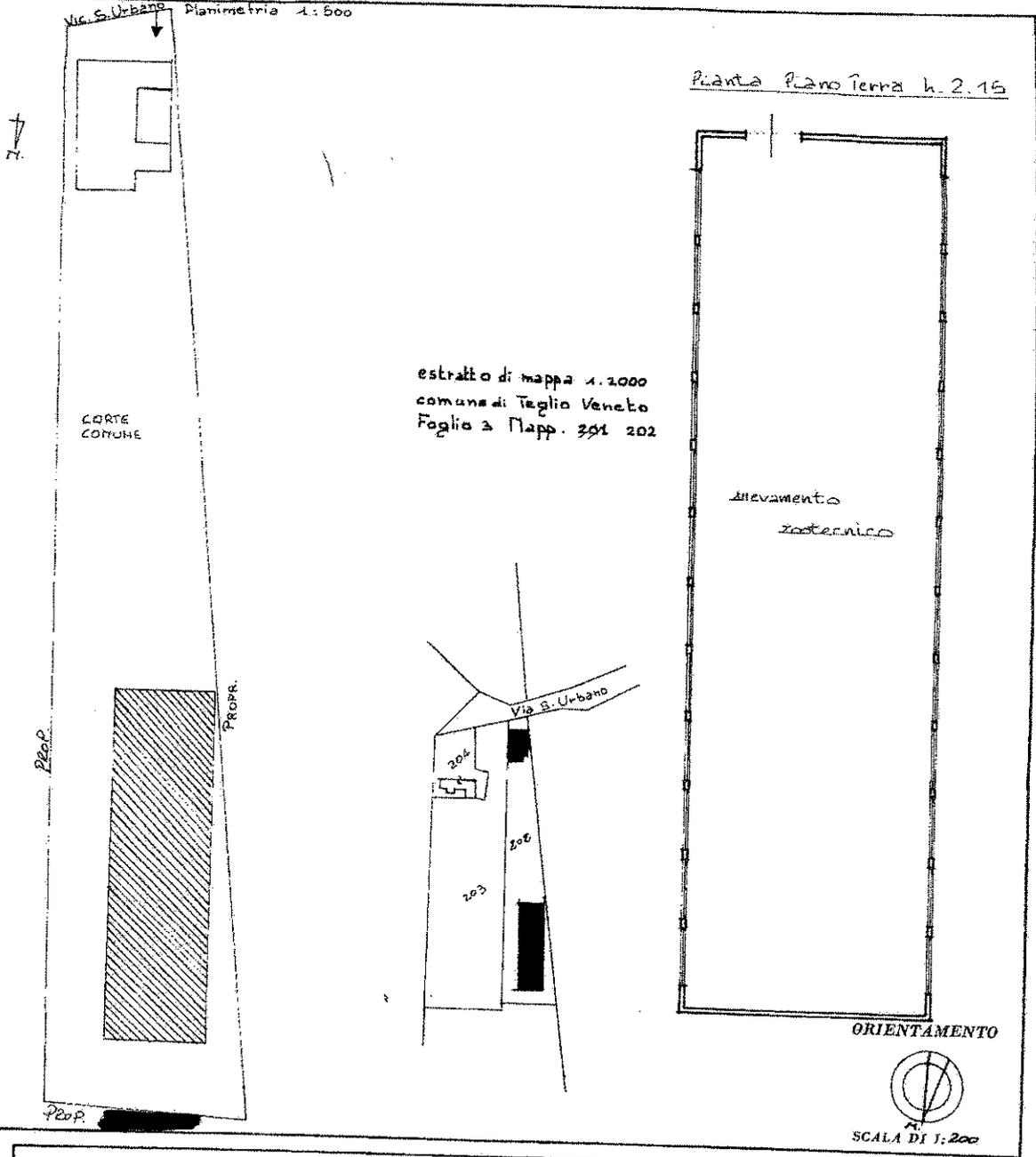
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TEGLIO VENETO Via CASE SPARSE n. 31

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio	3
PROT. N°	Papp.	201
	Sub.	3

2376

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUCIANO BORO
Iscritto all'Albo dei PERITI IND.LI.
della Provincia di VENEZIA
DATA
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2015 - Comune di TEGLIO VENETO (I.085) - < Foglio: 3 Particella: 202 - Subalterno 3 >
Via CASE SPARSE n. 31 piano: T;