

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

contro:



N° Gen. Rep. 19/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

immobili in Comune di
Fossalta di Portogruaro (VE)
frazione Fratta:

Lotto 001):

immobili A) - via Venchieredo n. 37

Lotto 002):

immobili B) - via C.C. Valvason n. 15

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Grado n. 6 – 33170 Pordenone (PN)
Telefono: 3491483584
0434-080019
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati afferenti ai lotti 001) e 002) sono siti nel nucleo abitato di Fratta, frazione di Fossalta di Portogruaro (VE) ubicata a circa 2 km ad est del capoluogo comunale; la zona è servita da asse viario di collegamento interregionale (autostrada A4 Venezia -Trieste) che si svolge a nord dell'abitato di Fratta; questo è attraversato, in direzione ovest-est, dalla strada provinciale SP 73 nel tratto Portogruaro-Fossalta di Portogruaro-Latisana, ed è collegato in direzione nord con i centri di Teglio Veneto (VE), Cordovado (PN) e San Vito al Tagliamento (PN) (v. ALL. 2.0).

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: dal 30.10.1992:

diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1;
foglio 4, particella 32, subalterni 2 e 3, comune Fossalta di Portogruaro (VE);
area di base e pertinenza: situazione degli intestati dal 02.07.1982 :

diritti ed oneri reali: proprietà fino al 21.12.1990;

diritti ed oneri reali: usufrutto fino al 21.12.1990; sezione censuaria Fossalta di Portogruaro (VE), foglio 4, particella 32, scheda catastale Tipo mappale del 21.12.1990 protocollo n. VE0076194 in atti dal 21.04.2004 n. 83174.1/1990, qualità ente urbano - area di enti urbani e promiscui, superficie catastale are 06, centiare 00;

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: dal 21.04.1986:

diritti ed oneri reali di ciascun intestato: proprietà per 1/2 in comunione dei beni;
foglio 4, particella 425, subalterno 5, scheda catastale n. 2105/1989, indirizzo Via C.C. Valvason n. 15, piano 1, comune Fossalta di Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie totale 136,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq; rendita € 288,70;

Corpo: B-AUTORIMESSA)

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

Dati Catastali: dal 21.04.1986:

diritti ed oneri reali: proprietà per 2/4;

[REDACTED]
diritti ed oneri reali: proprietà per 1/4 in comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
diritti ed oneri reali: proprietà per 1/4 in comunione dei beni con [REDACTED]
foglio 4, particella 425, subalterno 3, scheda catastale costituzione n. 1427/1985, indirizzo Via C.C. Valvason n. 15, piano T, comune Fossalta di Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € 54,23;

2. Possesso

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Possesso: Occupato dai debitori e dai loro familiari

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Possesso: Occupato dai debitori e dai loro familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Misure Penali: NO

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Corpo: A-UNICO)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C.Valvason n. 15

Corpo: B-ABITAZIONE)

Continuità delle trascrizioni:

Non risulta la trascrizione di accettazione, da parte di Andreosso Antonietta, della proprietà del suolo su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile B-ABITAZIONE), pervenutale per successione testamentaria di [REDACTED] (v. ALL. 3.4);

Corpo: B-AUTORIMESSA)

Continuità delle trascrizioni:

Non risulta la trascrizione di accettazione, da parte di Andreosso Antonietta, della proprietà del suolo su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile B-AUTORIMESSA), pervenutale per successione testamentaria di [REDACTED] (v. ALL. 3.4);

8. Prezzo

Bene: - Fratta - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

Prezzo a base d'asta del lotto: € 157.293,92

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - via C.C.Valvason n. 15

Prezzo a base d'asta del lotto: € 84.119,38

PREMESSA:

INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

I beni immobili pignorati sono siti in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), nel centro abitato della frazione Fratta (v. ALL. 2.0).

I beni, distinti in A) e B) nella relazione notarile in atti (v. ALL. 9.1), si individuano come segue:

BENI IMMOBILI A) in via Venchieredo n. 37 (v. ALL. 2.1; ALL. 5.1 foto n. 1-2-3):

abitazione su 2 livelli in porzione terra-cielo di fabbricato residenziale, con scoperto ed autorimessa esclusivi e pertinenziali; ingresso dalla strada pubblica;

intera proprietà dell'esecutato ██████████, coniugato in comunione legale, che la occupa con la propria famiglia;

BENI IMMOBILI B) in via C.C. Valvason n. 15 (v. ALL. 2.11; ALL. 5.7 foto n. 1-2-3):

n. 2 unità immobiliari in fabbricato residenziale bifamiliare:

appartamento di abitazione al 1° piano; autonomo ingresso da scoperto comune accessibile dalla strada pubblica e gravato da servitù costituite di accesso e transito a favore di proprietà aliene adiacenti; proprietà degli esecutati ██████████ (1/2 ciascuno), coniugi in comunione legale, che lo occupano con la loro famiglia;

autorimessa per n. 2 posti auto al piano terra; autonomo ingresso dallo scoperto comune di cui sopra; proprietà per 1/2 dell'esecutata ██████████, vedova; proprietà per 1/2 (1/4 ciascuno) degli esecutati ██████████, coniugi in comunione legale;

autorimessa posta a servizio comune di n. 2 distinte unità immobiliari: abitazione del 1° piano pignorata, ed abitazione del piano terra non pignorata, e comunicante dall'interno con entrambe;

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Tenendo conto delle caratteristiche dei beni immobili A) e B), ed in particolare della provenienza delle rispettive titolarità nonché dei rapporti di pertinenzialità, sono stati formati n. 2 lotti di vendita:

LOTTO 001):

comprendente l'intero complesso dei beni immobili A) = CORPO A-UNICO);

LOTTO 002):

comprendente i n. 2 distinti corpi che, nel loro insieme, costituiscono i beni immobili B), rispettivamente:

CORPO B-ABITAZIONE) = appartamento di abitazione al 1° piano;

CORPO B-AUTORIMESSA)= autorimessa al piano terra.

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione Fratta

Lotto: 001 - IMMOBILI A): Fratta - via Venchieredo n. 37

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:

La parte creditrice procedente ha prodotto i seguenti documenti:

- relazione redatta da Notaio Roberto Cortelazzo in data 14.03.2016 (v. ALL. 9.1);
- documenti catastali (mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico) aggiornati a marzo 2016 (v. ALL. 9.2, ALL. 9.3, ALL. 9.4);
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.6).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di documenti catastali aggiornati al 02.09.2016 (estratto di mappa, visura elenco immobili, visure storiche delle singole unità immobiliari e dell'area di base e pertinenza del fabbricato, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (v. da ALL. 2.2 ad ALL. 2.10);
- inoltro all'Agenzia delle Entrate - Territorio di istanza di rettifica ed integrazione dei dati catastali (inserimento del numero civico dell'indirizzo), con successiva acquisizione di visure catastali rettificate in data 14.10.2016 (v. ALL. 2.24, ALL. 2.25);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.10.2016 relative agli immobili ed al soggetto esecutato [REDACTED] (v. da ALL. 3.2.1 ad ALL. 3.2.5);
- acquisizione di nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento gravante sul soggetto esecutato [REDACTED] (v. ALL. 3.2.6).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-UNICO).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fratta

Il corpo A-UNICO) è costituito da appartamento ad uso di abitazione su 2 livelli, dotato di autorimessa esclusiva e di area esterna scoperta pertinenziale a giardino (fronte strada) ed a cortile (fronte retrostante); il complesso, ad uso unifamiliare, si articola nella metà terra-cielo di un fabbricato a due piani del tipo villetta bifamiliare in linea, dotato di ingresso indipendente dalla strada pubblica e comprendente al suo interno autorimessa e locali accessori al piano terra nonché locali residenziali al 1° piano, accessibili mediante scala esterna e collegati al piano terra mediante scala interna (v. ALL. 2.1, ALL. 2.7, ALL. 5.1 foto da 1 a 3; ALL. 5.2).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 3.3.6);

lo stato civile dell'esecutato risulta dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio (v. da ALL. 3.3.1 ad ALL. 3.3.6), conforme alla dichiarazione resa dallo stesso in sede di accesso (v. ALL. 1.5 pag. 1);

recapito telefonico dichiarato dall'esecutato: [REDACTED] (v. ALL. 1.5 pag. 1).

Identificati al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO; AUTORIMESSA:

Intestazione:

dal 30.10.1992: [REDACTED]

CF: [REDACTED] diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1;

foglio 4, particella 32, subalterni 2 e 3, comune Fossalta di Portogruaro (VE);

Derivante da:

denuncia nei passaggi per causa di morte del 30.10.1992 protocollo n. 240507 in atti dal 02.01.2001; registrazione: sede: R.U. [REDACTED] (n. 3176.2/1993);

Confini:

CONFINI APPARTAMENTO:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.7);

planimetria catastale (v. ALL. 2.9);

elaborati planimetrici di rilievo in sito (v. ALL. 5.2);

Confini piano terra:

NORD= portico di proprietà aliena; unità immobiliare di proprietà aliena; porzione di ballatoio di scala aperta di accesso a proprietà aliena;

EST= area esterna scoperta pertinenziale;

SUD, OVEST= autorimessa, area esterna scoperta pertinenziale;

Confini 1° piano:

NORD= portico, unità immobiliare e ballatoio di proprietà aliena;

EST= scala aperta e ballatoio-portico prospicienti su area esterna scoperta pertinenziale;

SUD= area esterna scoperta pertinenziale;

OVEST=portico e muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area esterna scoperta pertinenziale;

CONFINI AUTORIMESSA:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.7);

planimetria catastale (v. ALL. 2.10);

elaborati planimetrici di rilievo in sito (v. ALL. 5.2);

NORD, OVEST, SUD= locali appartamento piano terra;

EST= portico prospiciente su area esterna scoperta pertinenziale;

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:

iCatasto Fabbricati - Comune di Fossalta di Portogruaro (VE):

APPARTAMENTO: (v. ALL. 2.4, ALL. 2.25.1)

dichiarazione n. 1/1991 del 03.01.1991 in atti da 23.03.1993;

foglio 4 - particella 32 - subalterno 2 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 7,5 vani;

superficie catastale totale 193,00 mq; totale escluse aree scoperte 181,00 mq;

rendita € 387,34; indirizzo rettificato: via Venchieredo n. 37 - piano T-1;

AUTORIMESSA: (v. ALL. 2.5, ALL. 2.25.2)

dichiarazione n. 1/1991 del 03.01.1991 in atti da 23.03.1993;
foglio 4 - particella 32 - subalterno 3 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 13,00 mq;
superficie catastale 13,00 mq; rendita € 23,25 mq;
indirizzo rettificato: via Venchieredo n. 37 - piano T;

SEGNALAZIONE DI AVVENUTA RETTIFICA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'indirizzo del fabbricato risultante dalla documentazione catastale anteriore al 12.10.2016 risulta: "Via Venchieredo" senza numero civico (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
l'indirizzo reale riscontrato in sito alle date degli accessi è: "Via Venchieredo n. 37" ;
l'incompletezza dei dati catastali (assenza del numero civico) è stata segnalata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate mediante istanza di rettifica (v. ALL. 2.24);
l'ufficio ha recepito l'istanza ed ha apportato la rettifica come: variazione toponomastica del 12.10.2016 protocollo n. VE0093365 in atti dal 12.10.2016, variazione di toponomastica n. 24750.1/2016; il tutto, come risulta da visure catastali aggiornate al 14.10.2016 (v. ALL. 2.25).

Identificato al catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Intestazione:

Situazione degli intestati dal 02.07.1982: (v. ALL. 2.6)

diritti ed oneri reali: proprietà fino al 21.12.1990;

diritti ed oneri reali: usufrutto fino al 21.12.1990;

sezione censuaria Fossalta di Portogruaro (VE), foglio 4, particella 32, scheda catastale Tipo mappale del 21.12.1990 protocollo n. VE0076194 in atti dal 21.04.2004 n. 83174.1/1990, qualità ente urbano - area di enti urbani e promiscui, superficie catastale are 06, centiare 00;

Derivante da:

Istrumento atto pubblico del 02.07.1982, voltura in atti dal 07.11.1985, repertorio n. 3399, Rogante: Pascatti Giovanni, sede Azzano Decimo, registrazione UR sede Pordenone n. 4511 del 20.07.1982 n. 449582;

Confini:

individuati sulla base dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale con individuazione della particella e del fabbricato (v. ALL. 2.2);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.7);

NORD= particella 413 del foglio 4, proprietà aliena;

EST= strada pubblica Via Venchieredo;

SUD= particelle 226 e 172 del foglio 4, proprietà aliena;

OVEST= particella 517 del foglio 4, proprietà aliena;

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITA' CATASTALE:

CONFORMITA' CATASTALE APPARTAMENTO:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 5.2) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL.2.9), come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.5 pagg. 1-2; ciò per quanto attiene alle caratteristiche geometrico-dimensionali dei locali sia al piano terra che al 1° piano;

si segnala tuttavia la sussistenza di difformità nella destinazione funzionale dei seguenti locali:
piano terra: il locale accessorio risultato adibito a "studio", è indicato in planimetria catastale come "cantina";

1° piano: il locale residenziale risultato adibito a camera da letto denominata "camera 1" è in-

dicato in planimetria catastale come "ripostiglio";
 inoltre, nella planimetria catastale del piano terra non è rappresentato il camino presente all'estremità nord del portico prospiciente il lato ovest del fabbricato (v. ALL. 5.1 foto n. 21-80);
le suddette difformità non si configurano come essenziali dal punto di vista catastale in quanto non modificano numero dei locali, superficie catastale e rendita dell'immobile; pertanto, considerato che le planimetrie catastali disponibili risultano sostanzialmente idonee, in questa sede ci si limita a segnalare le circostanze riscontrate;

CONFORMITA' CATASTALE AUTORIMESSA:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 5.2) risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.10), come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.5 pagg. 1-2; ciò, per quanto attiene alle caratteristiche geometrico-dimensionali-funzionali del locale;

CONFORMITA' CATASTALE AREA ESTERNA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

l'assetto dell'area riscontrato in sito alle date degli accessi non risulta conforme a quello rappresentato nella mappa catastale, come si desume dagli elaborati di raffronto in ALL. 5.6: all'interno del perimetro della particella catastale (evidenziato in rosso) insistono corpi di fabbrica (perimetrati in blu), rispettivamente:

BARACCHE IN ADIACENZA AL CONFINE SUD-EST della particella 32 con la particella 226 di proprietà aliena, insistenti su pianta rettangolare di dimensioni:

lunghezza= 12,00 m, larghezza= 3,50 - 4,50 m; altezza= 2,25 m, poste a distanza di 1,60 m dalla parete perimetrale sud del fabbricato ed estese da qui fino alla alla linea di confine sud; trattasi di costruzioni rustiche in lamiera metallica, adibite a legnaia ed a gabbia per cani, utilizzate dall'esecutato a servizio degli immobili pignorati;

TETTOIA INTERPOSTA TRA IL CONFINE OVEST della particella 32 e la particella 517 di proprietà aliena (v. ALL. 2.26, ALL. 2.27, ALL. 2.28); posta in adiacenza alla parete perimetrale di fabbricato di proprietà aliena identificato in catasto con la p.lla 517 sub 3 (magazzino-deposito) per l'intera lunghezza dello stesso; trattasi di tettoia in struttura metallica afferente alla proprietà aliena e posta a servizio di quest'ultima, occupando parte dell'area esterna a cortile di pertinenza degli immobili pignorati;

i corpi di fabbrica descritti, baracche e tettoia, sono documentati fotograficamente in ALL. 5.1 foto da 173 a 191;

la difformità catastale in corrispondenza delle baracche è stata oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica; indi, avendo accertato la difformità edilizia ed urbanistica delle baracche, se ne è prevista la rimozione, con ripristino dello stato dei luoghi;

per quanto attiene alla difformità catastale in corrispondenza della tettoia afferente alla proprietà aliena, in questa sede ci si limita a segnalare la circostanza, poiché il relativo accertamento di conformità ha ad oggetto immobili non attinenti al presente mandato;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001) è costituito da porzione di fabbricato residenziale rispondente alla tipologia architettonica di villetta in linea, sito nel nucleo abitato di Fratta, immediatamente a nord dell'incrocio in cui è ubicata la chiesa, lungo la direttrice stradale Fratta-Teglio Veneto-Cordovado.

La zona, di recente espansione residenziale, è caratterizzata in prevalenza da abitazioni in villini isolati o a schiera, mono o bifamiliari, intervallate da aree scoperte a giardino e/o a cortile (v. ALL. 2.0, ALL. 2.1).

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole;

Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE); Latisana (UD); località turistiche balneari: Caorle (VE); Bibione (VE);

Attrazioni paesaggistiche: Area verde di riqualificazione ambientale nell'area del Castello di Fratta; percorso campestre pedonale e ciclabile "Stradina di San Carlo" afferente al centro di Fossalta di Portogruaro;

Attrazioni storiche: Castello di Fratta reperti (IX sec.); Museo del Castello di Fratta; Chiesa di San Bernardino (XV sec.); Oratorio di San Carlo (XVII sec);

Principali collegamenti pubblici: autobus ATVO per Fossalta, Teglio Veneto, Portogruaro;

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro (v. ALL. 3.10.1) si è accertato che, in base ai dati disponibili a sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione né contratti di comodato relativi agli immobili pignorati A) (v. ALL. 3.10.2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 22/10/2010 ai nn. 27450/11791;

Registrato a Portogruaro (VE) in data 02/11/2010 ai nn. 356; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2010 ai nn. 35950/8095;

Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili aggiornate al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.5);

contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, depositato in atti della procedura;

dall'atto si desume la qualità dei soggetti coinvolti:

parte finanziata: [REDACTED]

[REDACTED], iscrizione Registro imprese di Venezia e codice fiscale

[REDACTED], soci amministratori [REDACTED]

parte datrice di ipoteca: [REDACTED]

4.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 18/05/2012 ai nn. 28658/12573; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2012 ai nn. 14615/2194;

Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili aggiornate al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.5);

4.3) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED];

Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari - Pordenone (PN) in data 18/01/2016 ai nn. 128/2016, iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2016 ai nn. 2231/1470;

Pignoramento eseguito per la somma di € 101.743,55 oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese, come da atto di precetto notificato in data 13-11-2015 (v. ALL. 9.5);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili aggiornate al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.5);

atto di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.5);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.6);

4.4) Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED];

Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/11/2015 ai nn. 93/2015, iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2016 ai nn. 2207/1461;

Sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata il 21.11.2015, dichiarativa di fallimento della [REDACTED];

[REDACTED] codice fiscale e numero iscrizione registro imprese n. [REDACTED], e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED];

Curatore nominato dott.ssa Maria Pia Cereser con studio in S. Stino di Livenza (VE) via Roma n. 26/B; soggetti a favore: massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED];

trascrizione della sentenza eseguita senza l'indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (v. ALL. 3.11; ALL. 3.2.6);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.6);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.2.4);

la trascrizione non risulta dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili A) pignorati (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-UNICO)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:

l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non è risultato presente nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici costituito con D.G.R.V. n. 659 del 17.04.2012, come risulta da attestazione rilasciata dalla Regione Veneto - Sezione Energia in data 24.08.2016 (v. ALL. 6.1, ALL. 6.2);

l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 26.10.2016 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna e depositato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme;

codice certificato n. 108254/2016 (v. ALL. 6.3);

Classe energetica: E ; Indice di prestazione energetica globale: EP gl, nren 204,64 kwh/m2 anno;

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

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è desunta la trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED], sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata in data 21.11.2015 (v. ALL. 3.2.6, ALL. 3.11);
 tale formalità risulta gravante - tra l'altro - sull'esecutato [REDACTED] in qualità di socio [REDACTED] ma non sugli immobili A) di proprietà dello stesso (v. ALL. 3.2);
 procedura fallimentare attualmente in corso: n. 88/2015 iscritta a ruolo il 21.11.2015 - giudice: dott.ssa Dall'Armellina Lucia - curatrice dott.ssa Cereser Maria Pia;
 informazioni desunte da consultazione telematica:
 stato del fascicolo: programma di liquidazione in corso; data prossima udienza di verifica passivo: 13.01.2017 ore 10,15;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario ante ventennio:** (v. ALL. 3.1)

Debitore esecutato [REDACTED]

CF: [REDACTED]

in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pascatti Giovanni - Azzano Decimo (PN), in data 02/07/1982, ai nn. 3399/1221; registrato a Pordenone in data 20/07/1982, ai nn. 4511/Mod. I; trascritto a Venezia, in data 27/07/1982, ai nn. 12270/10036.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza all'esecutato della nuda proprietà del suolo sul quale lo stesso ha edificato, nel periodo 1982-1990, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili A) oggi pignorati: (v. ALL. 3.1.3)

Parte donante: [REDACTED] (pa-
 [REDACTED] in qualità di nudo proprietario;

Parte donataria: [REDACTED]

Oggetto della donazione: nuda proprietà di porzione di terreno edificabile così censita in catasto terreni di Fossalta di Portogruaro (VE): foglio 4 - particella 32 (ex 32/a) - estensione ett. 0.06.00 (are sei); risultante da tipo di frazionamento n. 6/1982 redatto dal geom. Carlesso ed allegato all'atto (v. ALL. 3.1.3 pagg. 5-7);

Confini del terreno donato: Nord: proprietà [REDACTED], est: via Venchieredo; ovest: proprietà [REDACTED]

Note sull'oggetto della donazione: terreno gravato da usufrutto totale a favore di [REDACTED]

Provenienza della nuda proprietà alla parte donante: per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione n. 27 vol. 182 Ufficio Registro Portogruaro) e di successivo atto di divisione in data 08.01.1982 n. 2179 per Notaio Pascatti di Azzano decimo, registrato a Pordenone il 25.01.1982 al n. 637 mod. I;

il terreno oggetto della donazione corrisponde all'attuale area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili A) oggi pignorati (v. ALL. 2.6);

donazione espressamente accettata da [REDACTED]

Provenienza all'esecutato della piena proprietà del terreno oggetto della suddetta donazione: a seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuto in data 30.10.1992, come si desume dalla relazione notarile in atti (v. ALL. 9.1);

7. PRATICHE EDILIZIE:**I) Concessione edilizia per nuova costruzione di fabbricato:**

Numero pratica: n. 39/1982

Intestazione: [REDACTED] (usufruttuaria)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista geom. Paolo Carlesso

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1982 al n. di prot. 1765

Rilascio in data 04/08/1982 al n. di prot. 1765;

NOTE:

Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.1) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

domanda di concessione edilizia a fini abitativi presentata in data 22.04.1982 prot. n. 1765 da [REDACTED] in qualità di comproprietario con la sorella [REDACTED] per la costruzione di fabbricato bifamiliare a tipologia in linea composto da n. 2 alloggi su n. 2 piani;

domanda accolta in data 03.05.1982; rilascio concessione subordinato alla presentazione di atto di proprietà del terreno, di cui entrambi non risultavano ancora proprietari (v. ALL. 4.1.3);

in data 02.07.1982 stipulato atto di donazione per Notaio Giovanni Pascatti, per effetto del quale [REDACTED] diviene nudo proprietario del terreno mappale 32 del foglio 4, con usufrutto a favore di [REDACTED] (v. ALL. 3.1.3);

in data 30.07.1982 [REDACTED] sottoscrivono atto d'obbligo autenticato da Notaio Giovanni Pascatti, rep. 3608, fasc. 1319, per avvalersi dell'esonero dalla quota del costo di costruzione, assumendo l'impegno di osservare le condizioni di convenzione-tipo di cui all'art. 7 comma 1° legge n. 10/1977;

grafici di progetto del geom. Carlesso Paolo approvati in data 04.08.1982 (v. ALL. 4.1.2);

concessione edilizia rilasciata in data 04.08.1982 a nome di [REDACTED] usufruttuaria, per la costruzione di fabbricato familiare a tipologia in linea di 7 vani utili, 7 accessori, 3 ad altra destinazione, su terreno censito al foglio 4, mappale 32/a, superficie coperta 158 mq (v. ALL. 4.1.1);

II) Variante in corso d'opera a concessione edilizia:

Numero pratica: n. 3/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: interni e di modifica di aperture senza aumento di volumetria, in variante alla concessione edilizia n. 39/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1985 al n. di prot. 7683

Rilascio in data 31/01/1986 al n. di prot. 7683

NOTE:

Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale: (v. ALL. 4.2)

rilascio di concessione edilizia in variante (v. ALL. 4.2.1);

grafici di progetto in variante approvati (v. ALL. 4.2.2);

atti estratti dalla pratica n. 3/1986 (v. ALL. 4.2.3);

III) Rinnovo di concessione edilizia:

Numero pratica: n. 3/1986 rinnovo

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: rinnovo concessione

Per lavori: ultimazione opere di cui alla concessione edilizia n. 3/1986

Oggetto: rinnovo

Presentazione in data 02/02/1989 al n. di prot. 683

Rilascio in data 24/02/1989 al n. di prot. 683

Abitabilità/agibilità in data 21/03/1991 al n. di prot. pratica n. 6/1991

NOTE:

Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.3) si riassumono dati e documenti relativi alla pratica:

rilascio di rinnovo concessione (v. ALL. 4.3.1);

dichiarazioni del progettista e direttore dei lavori, certificato di regolare esecuzione dei lavori ultimati in data 07.12.1990 (v. ALL. 4.3.2);

richiesta abitabilità, accertamento sanitario favorevole, autorizzazione abitabilità per fabbricato composto da n. 2 piani, n. 1 appartamento, n. 5 vani utili e n. 10 vani accessori (v. ALL. 4.3.3);

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

FABBRICATO:

l'assetto riscontrato in sito alle date degli accessi al piano terra, ed in particolare in corrispondenza del camino esterno ubicato all'estremità nord del portico sul fronte ovest, non risulta chiaramente rappresentato nei grafici (planimetria piano terra, prospetto ovest) del progetto di varianti del 1986 (v. ALL. 4.2.2 pagg. 3, 7);

tale difformità di rappresentazione grafica è stata evidenziata nell'elaborato planimetrico di raffronto in ALL. 5.5 pag. 4;

tuttavia, il camino risulta rappresentato nei corrispondenti grafici del progetto iniziale del 1982 (v. ALL. 4.1.2 pagg. 3, 7) oggetto della concessione edilizia iniziale (v. ALL. 4.1.1, ALL. 4.1.3); pertanto, ci si limita a segnalare la suddetta incongruenza di rappresentazione e si fa presente che dagli atti della concessione edilizia in variante (v. ALL. 4.2.3) non si desume chiaro ed esplicito riferimento al camino, e che sussiste certificato di regolare esecuzione a firma del progettista e direttore dei lavori geom. Carlesso Paolo in data 09.12.1990 sulla conformità dei lavori al progetto ed alle modifiche allo stesso approvate ed autorizzate (v. ALL. 4.3.2);

AREA ESTERNA SCOPERTA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

l'assetto riscontrato in sito alle date degli accessi nell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato, ed in particolare nei corpi di fabbrica rustici (baracche, tettoia) rappresentati in ALL. 5.6 risulta difforme rispetto alle previsioni del progetto approvato;

dall'analisi della documentazione tecnico-amministrativa disponibile si desume che le baracche adiacenti al confine sud-est dell'area risultano realizzate in assenza di autorizzazione;

inoltre, si segnala che la tettoia che occupa parte dell'area cortilizia pertinenziale ad ovest del fabbricato, interposta tra il confine ovest dell'area medesima ed il fabbricato frontistante di proprietà aliena, è posta in adiacenza e funzionalmente a servizio di tale fabbricato;

ciò premesso, si osserva che tale tettoia non risulta rappresentata nella planimetria di inquadramento del progetto approvato (v. ALL. 4.2.2 pag. 2), laddove è chiaramente indicato il confine ovest della proprietà Ambrosio Maurizio.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (PI) (v. ALL. 4.13);
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative (NTO) relative al Piano degli Interventi (PI) (v. ALL. 4.15, ALL. 4.12);
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per esonero quota costo costruzione legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 1
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale di obbligo - legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 4
Obblighi derivanti:	si desumono da Atto d'obbligo con validità di 20 anni per Notaio Pascatti Giovanni di Azzano Decimo (PN), in data 30.07.1982 rep. n. 3608, fascicolo n. 1319, sottoscritto da [redacted] ed il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) ed autenticato nelle firme, registrato a Pordenone il 03.08.1982 al n. 3027 vol. II, trascritto a Venezia il 17.08.1982 al n. 13470 di registro d'ordine, ed al n. 11119 di registro particolare (v. ALL. 4.1.3 pagg. 10-15);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo paesaggistico)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rcf= non superiore al 30%
Volume massimo ammesso:	800 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

AREA ESTERNA SCOPERTA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

presenza di corpi di fabbrica non autorizzati e non conformi agli strumenti urbanistici, insistenti su parte di area esterna scoperta pertinenziale sottoposta a vincolo paesaggistico (v. ALL. 4.15), realizzati in adiacenza a confine con proprietà aliena (v. ALL. 5.6);

stante la non conformità urbanistica, si è prevista la rimozione delle baracche (con recupero dei materiali) ed il ripristino dello stato dei luoghi nell'area sulle quali le stesse insistono; i costi delle relative opere sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.9);

Irregolarità regolarizzabili mediante: rimozione baracche e ripristino stato dei luoghi;

Spese di regolarizzazione stimate: € 2.400,00

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

AREA ESTERNA SCOPERTA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

l'assetto riscontrato in sito alle date degli accessi nell'area, ed in particolare nelle baracche non assentite che insistono su superficie gravata da vincolo paesaggistico e che alterano evidentemente l'aspetto esteriore del complesso, risulta difforme rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

Note generali sulla conformità:

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

Dal certificato di destinazione urbanistica in data 06.09.2016 prot. n. 8461 (v. ALL. 4.11) si desume che l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati A) è sottoposta alle prescrizioni dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla provincia di Venezia in Conferenza di Servizi il 16.12.2013;

Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014, con riferimento alla zona significativa "Fratta" (v. ALL. 4.13), e relative Norme Tecniche Operative (NTO) (v. ALL. 4.12);

Le specifiche prescrizioni si desumono dall'elaborato esplicativo in ALL. 4.15, che riporta stralcio dell'elaborato del PI della zona Fratta con individuazione degli immobili pignorati, nonché lo stralcio delle corrispondenti NTO:

ZONA OMOGENEA: residenziale B2 regolata dall'art. 22 delle NTO; la zona rientra tra le parti del territorio delle frazioni totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con media densità edilizia (v. ALL. 4.15 pagg. 4-5);

VINCOLO: paesaggistico D.Lgs. 42/2004 corsi d'acqua, ex L. 431/1985; in tale ambito vincolato risulta in parte compreso il fabbricato e l'area esterna scoperta di pertinenza a sud e ad ovest; l'ambito è regolato dall'art. 57 delle NTO, che prevedono l'autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione di ogni intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; l'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (v. ALL. 4.15 pag. 6);

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A-UNICO)****1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno;

Superficie complessiva di circa mq **761,28**

E' posto ai piani: terra e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1989-1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,47 (piano terra); m. 2,70 (piano 1°)

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Descrizione sommaria:

Il corpo A-UNICO) comprende abitazione dotata di autorimessa e di area esterna esclusiva, in particolare:

abitazione articolata su 2 livelli e costituita da: (v. ALL. 5.2)**locali al piano terra** (altezza utile=2,47 m), comprendenti autorimessa, taverna, bagno finestrato, n. 2 camere, centrale termica, portici sui lati est ed ovest del fabbricato;**locali residenziali al 1° piano** (altezza utile= 2,70 m), comprendenti ingresso, salone-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno finestrato, portici sui lati est ed ovest del fabbricato;

i locali del piano terra, accessibili dai portici, comunicano con quelli del 1° piano mediante scala interna;

i locali del 1° piano sono dotati anche di ingresso indipendente mediante scala esterna;

area esterna adiacente al fabbricato sui lati est e sud (giardino), ed ovest (cortile) (v. ALL. 5.1 foto 1-2).

Attraverso il cancello di ingresso dalla strada (civico n. 37 di via Venchieredo) si accede a vialetto carrabile fiancheggiato da aiuole afferente al portico est, laddove sono ubicati sia gli ingressi ai locali del piano terra ed all'autorimessa, sia la scala esterna di accesso al 1° piano (v. ALL. 5.1 foto da 1 a 13);

attraverso vialetto che fianeggia il giardino si accede al portico sul fronte ovest del fabbricato ed al cortile (v. ALL. 5.1 foto da 14 a 21);

ABITAZIONE - LOCALI AL PIANO TERRA:

Dal portico est si accede alla taverna, a pianta rettangolare, dotata di porta-finestra e comunicante sia con i locali del 1° piano mediante scala interna, sia con altri locali del piano terra mediante disimpegno (v. ALL. 5.1 foto da 22 a 36);

il corridoio, su pianta ad L (v. ALL. 5.1 foto da 36 a 43), disimpegna i locali:

bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra prospiciente il portico ovest ed accessoriatato con lavabo, wc, bidet, cabina doccia (v. ALL. 5.1 foto da 44 a 51);**camera di servizio e deposito**, a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul portico ovest (v. ALL. 5.1 foto da 52 a 55);**camera adibita a studio**, a pianta rettangolare, dotata di finestra e di porta-finestra afferente al portico est (v. ALL. 5.1 foto da 56 a 61, da 66 a 68);**autorimessa**, a pianta rettangolare, dotata di portone afferente al portico est (v. ALL. 5.1 foto da 91 a 102).Dal portico ovest si accede al locale **centrale termica** (con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per l'intera abitazione), adibito anche a lavanderia (v. ALL. 5.1 foto da 70 a 78);**ABITAZIONE - LOCALI RESIDENZIALI AL 1° PIANO:**

Dal portico est al piano terra si accede, mediante scala aperta, al soprastante portico-ballatoio su cui si apre l'ingresso principale ai locali residenziali (v. ALL. 5.1 foto 87-88, da 103 a 108);

attraverso portoncino si accede al locale di **ingresso**, posto in continuità spaziale con **salone-soggiorno** a pianta rettangolare, dotato di finestra e porta-finestra sul portico est, e comunicante sia con la cucina, sia con corridoio che disimpegna i locali della zona notte (v. ALL. 5.1 foto da 109 a 122).

Attraverso disimpegno a pianta rettangolare si accede ai locali:

camera 1, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio su portico ovest (v. ALL. 5.1 foto da 123 a 128);

bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul portico ovest ed accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (v. ALL. 5.1 foto da 129 a 138);

camera da letto 2, a pianta rettangolare, dotata di porta-finestra afferente al portico ovest (v. ALL. 5.1 foto da 140 a 144);

camera da letto 3, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul portico est (v. ALL. 5.1 foto da 145 a 148).

Dal salone-soggiorno si accede, mediante vano-porta, alla cucina, a pianta rettangolare, comunicante mediante scala interna con la taverna al piano terra;

la cucina è dotata di finestra con affaccio sul fronte ovest, e di porta-finestra afferente al portico ovest (v. ALL. 5.1 foto da 149 a 160, da 163 a 168); quest'ultimo affaccia su area cortilizia che insiste in parte sull'area esterna di pertinenza del fabbricato ed in parte su area afferente a fabbricati frontistanti di proprietà aliena; il tutto, senza soluzione di continuità spaziale e senza evidente materializzazione del confine; l'intera area cortilizia è risultata utilizzata per passaggio e sosta di automezzi (v. ALL. 5.1 foto 161-162);

AREA ESTERNA:

L'area esterna a giardino (prato con piantumazioni arboree ed arbustive), adiacente ai fronti est e sud del fabbricato, risulta in parte coperta da baracche in lamiera metallica adibite a gabbia per cani e legnaia, che insistono su superficie rettangolare in adiacenza ai confini est (proprietà aliena) e sud (strada pubblica trasversale a via Venchieredo) (v. ALL. 5.1 foto da 173 a 185).

L'area esterna a cortile adiacente al portico ovest risulta in parte coperta da tettoia in struttura metallica, aderente a frontistante fabbricato di proprietà aliena ed adibita a ricovero di automezzi a servizio di quest'ultimo (v. ALL. 5.1 foto da 186 a 190).

Condizioni generali dell'immobile:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) l'immobile è risultato in buone condizioni generali negli spazi interni; gli elementi costitutivi dei locali, tutti di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, finiture di pareti e soffitti, pavimenti, rivestimenti in piastrelle di cucina e servizi, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici ispezionabili de visu) sono risultati **prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione di alcune situazioni localizzate:**

ingresso-salone-soggiorno, disimpegno al 1° piano:

pavimento: presenza di fessurazioni localizzate prevalentemente nella zona antistante le porte di cucina e disimpegno (v. ALL. 5.1 foto 117-118);

pareti salone-soggiorno: presenza di segni di muffe nella parte sommitale di pareti perimetrali all'attacco con soffitto, e di fessurazioni in corrispondenza del camino (v. ALL. 5.1 foto 114-115);

bagno al 1° piano: presenza di puntuale scheggiatura in alcune piastrelle ceramiche del pavimento e del rivestimento (v. ALL. 5.1 foto 137-138-139);

disimpegno al piano terra: puntuale frattura di elemento battiscopa in ceramica, in adiacenza alla porta del bagno (v. ALL. 5.1 foto 44);

studio al piano terra: presenza di segni di umidità ascendente nella parte basamentale di parete, con incipiente deterioramento dello strato di finitura superficiale (tinteggiatura) (v. ALL. 5.1 foto 61);

deterioramento della sigillatura di infissi esterni (v. ALL. 5.1 foto 66-67, 170-171-172);

scala aperta in portico est: presenza di fessurazioni nella finitura e nell'intonaco all'intradosso della soletta della rampa (v. ALL. 5.1 foto 89-90);

discendente pluviale angolo sud-est: presenza di discontinuità nella tubazione (v. ALL. 5.1 foto 169);

portico ovest al piano terra: diffuso deterioramento della finitura e dell'intonaco nella parte basamentale di pareti e pilastri per effetto di umidità ascendente, con fessurazioni, rigonfiamenti e distacchi (v. ALL. 5.1 foto da 79 ad 86);

pareti esterne di facciata, intradosso solette: diffuso deterioramento della tinteggiatura.

Non sono risultate disponibili certificazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte esecutrici.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cementizi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale ad anta; carrabile scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia ad anta-ribalta materiale: legno protezione: scuri, zanzariere materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato (vialetto ingresso) condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres (portici piano terra) condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia (cortile) condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: granito (portico est 1° piano) condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres (portico ovest 1° piano) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo (salone-soggiorno, disimpegno, cucina) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet (camere da letto) condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche (locali piano terra) condizioni: ottime

Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche (bagno 1° piano) condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno piano terra materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno 1° piano materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime
Scale	posizione: esterna a 2 rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Scale	posizione: scala interna a rampa unica rivestimento: granito condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: certificazione non disponibile
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente tratti in canalina tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificazione non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: certificazione non disponibile
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: certificazione non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo A-UNICO) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

superfici reali dei locali interni: determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pilastri, pareti perimetrali esterne (intero spessore, inferiore a 50 cm), di pareti di confine con proprietà aliene (metà spessore, inferiore a 25 cm);

superfici reali di portici ed autorimessa: determinate separatamente da quelle dei locali interni; le superfici reali lorde prese in considerazione, evidenziate con differenti colori negli elaborati planimetrici in ALL. 5.3, sono state calcolate attraverso l'elaborazione di misure da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.4); non si è tenuto della superficie del sottotetto, risultato non praticabile;

superficie area esterna scoperta pertinenziale: determinata attraverso la differenza fra la superficie catastale dell'intera particella di terreno su cui insiste il fabbricato (v. estratto di mappa in ALL. 2.2), desunta dalla relativa visura (v. ALL. 2.6) e la superficie di ingombro del fabbricato da rilievo in sito (v. ALL. 5.4);

superfici equivalenti (ragguagliate): ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;
superficie commerciale: somma delle superfici equivalenti, è risultata pari a **234,84 mq**;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione locali principali 1° piano	sup reale lorda	1,00	116,52	€ 800,00
portici livello abitazione 1° piano (fino a 25 mq)	sup reale lorda	0,30	7,50	€ 800,00
portici livello abitazione 1° piano (oltre 25 mq)	sup reale lorda	0,10	1,98	€ 800,00
locali accessori piano terra	sup reale lorda	0,50	47,56	€ 800,00
portici piano terra (fino 25 mq)	sup reale lorda	0,30	7,50	€ 800,00
portici piano terra (oltre 25 mq)	sup reale lorda	0,10	2,67	€ 800,00
autorimessa piano terra	sup reale lorda	0,50	7,25	€ 800,00
area esterna scoperta pertinenziale	sup reale lorda	0,10	43,87	€ 800,00

234,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2016

Zona: Fossalta di Portogruaro (VE) - zona extraurbana - rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili - ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

A-UNICO)

1. autorimessa privata posto al piano terra composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 14,50 (reale lorda) mq
 Valore a corpo: € 0
 L'autorimessa consiste in locale accessorio singolarmente identificato in catasto (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.25.2, ALL. 2.7, ALL. ALL. 2.8, ALL. 2.10), accessibile autonomamente dall'area esterna scoperta pertinenziale del fabbricato e comunicante con i locali del piano terra, ed attraverso questi, mediante scala interna, anche con i locali residenziali del 1° piano (v. ALL. 5.2);
 l'accessorio autorimessa è stato valutato nell'ambito del corpo unico A) in quanto da questo inscindibile per assetto distributivo, costruttivo e funzionale; le caratteristiche geometrico-dimensionali dell'autorimessa si desumono dagli elaborati in ALL. 5.3, ALL. 5.4;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima del valore di mercato sono stati adottati sequenzialmente i criteri I), II), III), IV), V) di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.)

in applicazione della norma UNI 11612:2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.); il procedimento estimativo M.C.A. si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 7.8.1); applicando la procedura di sistematica comparazione degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il valore totale nel libero mercato degli immobili pignorati A), e, conseguentemente, il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nella scheda di calcolo in ALL. 7.8.2 che si richiama integralmente e che qui non si trascrive semplicemente per motivi di spazio;

II) Raffronto delle risultanze del procedimento M.C.A. con i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1.2), e specificamente con i valori unitari della zona per tipologia immobiliare al mq di superficie commerciale;

il tutto, come espressamente richiesto al punto 16) del presente mandato (v. ALL. 1.1); sulla base dei valori unitari O.M.I. (raffrontati con valori unitari medi desunti dalle banche dati in ALL. 7.5, ALL. 7.6, ALL. 7.7) si è determinato il valore unitario medio di riferimento della zona per la tipologia immobiliare in esame (v. ALL. 7.2 pag. 1); tale valore unitario medio di riferimento è stato successivamente particolarizzato mediante l'applicazione di coefficienti (desunti da letteratura specializzata e da corrente pratica estimativa) di particolarizzazione ovvero di ragguaglio, per tener conto delle specifiche caratteristiche riscontrate negli immobili oggetto di stima; il valore unitario particolarizzato mediante i coefficienti, moltiplicato per la consistenza in termini di superficie commerciale del corpo A), ha fornito il più probabile valore di compravendita nel libero mercato; il tutto, come da scheda di calcolo in ALL. 7.2;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze delle valutazioni di cui ai precedenti punti I) e II);

IV) Determinazione del più probabile valore degli immobili pignorati A) (corpo unico) nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq di superficie commerciale) per la consistenza in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazioni, dal valore complessivo nel libero mercato determinato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15,00% prescritto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1, ALL. 1.8), ed altresì dell'importo corrispondente ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'area esterna pertinenziale (rimozione di baracche non assentite ed urbanisticamente non conformi, con ripristino dello stato dei luoghi) (v. ALL. 7.9);

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.2);
 Uffici del registro di Portogruaro (VE) - direzione provinciale di Venezia (v. ALL. 3.10);
 Ufficio tecnico di Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) (v. ALL. 4);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);
 quotazioni borsinoimmobiliare.it (v. ALL. 7.5);
 quotazioni immobiliare.it (v. ALL. 7.6);
 quotazioni mercato-immobiliare.info (v. ALL. 7.7);

Altre fonti di informazione:

FONTE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (COMPRAVENDITE) DI SUPPORTO ALLA STIMA:

banche dati catastali ed ipotecarie dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti in Fossalta di Portogruaro (VE) - località Fratta nelle immediate adiacenze, assunti come immobili di confronto comparabili per caratteristiche con quelli oggetto di stima (v. ALL. 7.8.1);

FONTE TITOLO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' ALL'ESECUTATO:

Studio Notaio Pascatti Giovanni - San Vito al Tagliamento (PN) (v. ALL. 3.1);

FONTE CERTIFICATO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO:

Uffici anagrafe dei comuni di: Fossalta di Portogruaro (VE) e Cordovado (PN) (v. ALL. 3.3);

8.2 Valutazione corpi:

A-UNICO). Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa privata e scoperto esclusivo:

Il valore unitario (VU) al mq di superficie commerciale applicato nella stima, pari ad €/mq 800,00= è stato determinato attraverso i passaggi I), II), III) di seguito esposti:

I) risultanze del procedimento estimativo M.C.A. - Market Comparison Approach - confronto di mercato, di cui alla scheda di calcolo in ALL. 7.8.2. pag. 6:

valore unitario risultante da M.C.A. = VU = €/mq 880,00=;

II) raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari di riferimento dell'O.M.I.

dell'Agenzia delle Entrate e di varie fonti del mercato locale, particolarizzati mediante applicazione degli appositi coefficienti correttivi di cui alla scheda di calcolo in ALL. 7.2 pag. 2, da cui risulta:
 valore unitario particolarizzato = VU = €/mq 800,00=;

III) individuazione del valore unitario di applicazione nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze dei precedenti punti I) e II);

in via prudenziale, si è assunto il valore unitario: VU = €/mq 800,00=

considerato che le risultanze del procedimento M.C.A. nel caso di specie sono limitatamente attendibili, stante la scarsità degli immobili comparabili risultati disponibili (n. 2);

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione locali principali 1° piano	116,52	€ 800,00	€ 93.216,00
portici livello abitazione 1° piano (fino a 25 mq)	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
portici livello abitazione 1° piano (oltre 25 mq)	1,98	€ 800,00	€ 1.580,80
locali accessori piano terra	47,56	€ 800,00	€ 38.048,00
portici piano terra (fino a 25 mq)	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
portici piano terra (oltre 25 mq)	2,67	€ 800,00	€ 2.132,80
autorimessa piano terra	7,25	€ 800,00	€ 5.800,00
area esterna scoperta pertinenziale	43,87	€ 800,00	€ 35.097,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.875,20
Valore corpo			€ 187.875,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 187.875,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.875,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-UNICO)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa privata	234,84	€ 187.875,20	€ 187.875,20

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.181,28
Spese di regolarizzazione urbanistica (rimozione baracche esterne)	€ 2.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.293,92
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - IMMOBILI B): Fratta - Via C.C. Valvason n. 15

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

La parte creditrice procedente ha prodotto i seguenti documenti:

- relazione notarile redatta da Notaio Roberto Cortelazzo in data 14.03.2016 (v. ALL. 9.1);
- documenti catastali (mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico) aggiornati a marzo 2016 (v. ALL. 9.2, ALL. 9.3, ALL. 9.4);
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.6).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di documenti catastali aggiornati al 02.09.2016 (estratto di mappa, visura elenco immobili, visure storiche delle singole unità immobiliari e dell'area di base e pertinenza del fabbricato, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (v. da ALL. 2.12 ad ALL. 2.21);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7);
- acquisizione di nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento gravante sul soggetto esecutato [REDACTED] (v. ALL. 3.2.6).

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

In esito alle consultazioni effettuate ed all'analisi dei titoli acquisiti non è risultata presente la trascrizione di accettazione, da parte di [REDACTED] precedente proprietaria del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati B) della proprietà del suolo su cui insiste il fabbricato, pervenutale per successione testamentaria di [REDACTED] (v. ALL. 3.4);

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B-ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fratta

Il corpo B-ABITAZIONE) è costituito da un appartamento ad uso di abitazione al 1° piano, accessibile mediante scala esterna da area scoperta con ingresso dalla strada pubblica (via C.C. Valvason n. 15) e comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, gravata altresì da servitù di accesso e transito a favore di proprietà aliene adiacenti;

l'appartamento occupa l'intero 1° piano di un fabbricato residenziale a due livelli del tipo villetta bifamiliare, è dotato di terrazzo al livello, e comunica mediante scala interna con sottostante autorimessa (non pertinenziale, denominata corpo B-AUTORIMESSA e valutata separatamente) di uso non esclusivo in quanto posta a servizio anche di appartamento non pignorato sito al piano terra (v. ALL. 2.11, ALL. 2.18, ALL. 2.20, ALL. 5.8 pag. 1, ALL. 5.7 foto da 1 a 10);

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

[redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui coniugi debitori:

[redacted]
[redacted]
coniugati [redacted] in regime di comunione dei beni
come risulta dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio (v. ALL. 3.8.3);
la data del matrimonio dichiarata in sede di accesso da [redacted] non coincide con quella
certificata (v. ALL. 1.5 pag. 2);
recapito telefonico dichiarato da Piazza Lorena: [redacted] (v. ALL. 1.5 pag. 2);

Identificato al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO: (v. ALL. 2.14)

Intestazione:

dal 21.04.1986:

[redacted]
[redacted]
diritti ed oneri reali di ciascun intestato: proprietà per 1/2 in comunione dei beni;
foglio 4, particella 425, subalterno 5, scheda catastale n. 2105/1989, indirizzo Via C.C. Valvason
n. 15, piano 1, comune Fossalta di Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5
vani, superficie totale 136,00 mq; totale escluse aree scoperte 124,00 mq; rendita € 288,70;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 21.04.1986, voltura n. 516.2/1986 in atti dal 18.12.1999, reper-
torio n. 85796, rogante Pasqualis Americo, sede Portogruaro, registrazione n. 689 del
06.05.1986 donazione; inoltre: Voltura d'ufficio del 21.04.1986 n. 11250.1/2010 in atti dal
18.06.2010 (protocollo VE0100004), repertorio n. 85796, rogante Pasqualis, sede Portogruaro,
registrazione: sede; IST. CC8539731 - rett. titol. dv 516/1986;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4) si desume che,
per effetto della realizzazione dell'unità immobiliare corpo B-ABITAZIONE) in soprelevazione
sul lastrico di copertura di preesistente unità residenziale, si è costituito rapporto condominia-
le sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano indicate nell'art. 1117 del codice civile;
per effetto del medesimo titolo l'area di base e pertinenza del fabbricato risulta per 1/2 di pro-
prietà di [redacted] e per 1/2 di proprietà di [redacted]

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.12);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.18);

planimetria catastale (v. ALL. 2.20);

elaborato planimetrico di rilievo in sito (v. ALL. 5.8 pag. 1);

CONFINI APPARTAMENTO:

NORD= area scoperta di proprietà aliena (p.lla 459 del fl. 4, di cui all'ALL. 2.23.2.2);

EST, SUD= area esterna scoperta comune di pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.16);

OVEST= parte di area esterna scoperta comune di pertinenza del fabbricato, gravata da servitù
costituita di accesso e transito dalla strada verso proprietà aliene adiacenti a nord (v. ALL.
2.16, ALL. 2.23.1);

DERIVAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO:

L'unità immobiliare abitativa sub. 5 deriva dalla soppressione dell'originaria unità sub. 4 (lastrico solare sul quale nel 1989 è stato realizzato in sovrapposizione l'appartamento), come da denuncia di variazione del 13.10.1989 n. 2105.1/1989 in atti dal 18.12.1999 (v. ALL. 2.14, ALL. 2.17, ALL. 2.18);

IDENTIFICAZIONE AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO: (v. ALL. 2.16)

Catasto Terreni - Comune Fossalta di Portogruaro (VE) - foglio 4 - p.lla 425 - superficie: are 04 e centiare 40 - qualità: ente urbano - area di enti urbani e promiscui dal 01.01.1986, n. 10186 in atti dal 28.04.1989; intestazione dal 01.01.1986: [REDACTED]

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.12); elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.18);

NORD= p.lla 459 del fl. 4 (v. ALL. 2.23.2.2);

EST= p.lla 95 del fl. 4 di proprietà aliena;

SUD= strada pubblica via C.C. [REDACTED]

OVEST= p.lla 461 del fl. 4 (v. ALL. 2.23.2.3);

SERVITU' COSTITUITA SU PARTE DELL'AREA ESTERNA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

servitù di accesso e transito che grava su parte della p.lla 425 del fl. 4 in adiacenza al confine ovest, a favore, tra l'altro, dell'attuale p.lla 514 (già p.lla 458) del fl. 4, al fine di consentire l'accesso dalla strada pubblica attraverso il cancello alla via C.C. Valvason n. 15 (v. ALL. 5.7 foto 2; elaborato planimetrico esplicativo in ALL. 2.23.1, con il supporto delle visure catastali delle varie p.lle limitrofe coinvolte nella servitù);

servitù costituita con Atto di Donazione per Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE), in data 05.07.1994, rep. n. 8719, racc. n. 3148, registrato a Portogruaro il 21.07.1994 al n. 189 serie 1/V, trascritto a Venezia il 22.07.1994 ai nn. RG 15762, RP 11047 (v. ALL. 3.6);

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:**CONFORMITÀ CATASTALE LOCALI INTERNI APPARTAMENTO:**

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 5.8 pag. 1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.20), come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.11;

si segnala tuttavia la sussistenza di difformità nella destinazione funzionale dei seguenti locali:

il locale risultato adibito a lavanderia-deposito è indicato in planimetria catastale come "disimpegno"; il locale adiacente alla lavanderia ed alla scala interna, risultato adibito a servizio doccia, è indicato in planimetria catastale come "wc";

le suddette difformità non si configurano come essenziali dal punto di vista catastale in quanto non modificano numero dei locali, superficie catastale e rendita dell'immobile;

pertanto, considerato che la planimetria catastale disponibile risulta sostanzialmente idonea, in questa sede ci si limita a segnalare le circostanze riscontrate;

CONFORMITÀ CATASTALE TERRAZZO:

l'assetto riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 5.8 pag. 1) risulta difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.20), laddove non è visibile la veranda che insiste su parte della superficie del terrazzo, come si desume dagli elaborati di raffronto in ALL. 5.11; la veranda, evidenziata in rosso nell'elaborato in ALL. 5.11, è ubicata in adiacenza alle pareti perimetrali dell'appartamento nell'angolo nord-ovest, ed occupa una superficie rettangolare di dimensioni: lunghezza= 4,12 m; larghezza= 3,06 m; superficie= 12,60 mq (v. ALL. 5.10);

la veranda risulta documentata fotograficamente in ALL. 5.7 foto da 116 a 136;

la difformità catastale riscontrata nel terrazzo in corrispondenza della veranda, è stata oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica;

Identificativo corpo: B-AUTORIMESSA)**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fratta**

Il corpo B-AUTORIMESSA) è costituito da n. 2 locali siti al piano terra, aventi separati ingressi da area esterna scoperta accessibile dalla strada pubblica (via C.C. Valvason n. 15) e comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, gravata altresì da servitù di accesso e transito a favore di proprietà aliene adiacenti:

garage-autorimessa per n. 2 posti auto, comunicante dall'interno sia con l'abitazione al piano terra (non pignorata), sia con l'abitazione al 1° piano pignorata corrispondente al corpo B-ABITAZIONE);

centrale termica a servizio anche dell'abitazione non pignorata del piano terra (v. ALL. 2.11, ALL. 2.18, ALL. 2.21, ALL. 5.8 pag. 2, ALL. 5.7 foto 1-2-3-6-7-8);

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED] (VE) (v. ALL. 3.8.3);

data matrimonio dichiarata difforme da quella certificata (v. ALL. 1.5 pag. 2);

recapito telefonico dichiarato: [REDACTED] (v. ALL. 1.5 pag. 2);

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED], con cui era coniugata in comunione dei beni (v. ALL. 3.9);

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

AUTORIMESSA: (v. ALL. 2.15)

Intestazione:

dal 21.04.1986:

[REDACTED]

[REDACTED] diritti ed oneri reali: proprietà per 2/4;

[REDACTED]

diritti ed oneri reali: proprietà per 1/4 in comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED]

diritti ed oneri reali: proprietà per 1/4 in comunione dei beni con [REDACTED];

foglio 4, particella 425, subalterno 3, scheda catastale costituzione n. 1427/1985, indirizzo Via C.C. Valvason n. 15, piano T, comune Fossalta di Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € 54,23;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 21.04.1986, voltura in atti dal 28.11.1992, repertorio n. 85796, rogante Pasqualis Americo, sede Portogruaro, registrazione n. 689 del 06.05.1986; inoltre: Voltura d'ufficio del 21.04.1986 n. 11251.1/2010 in atti dal 18.06.2010 (protocollo VE0100020), repertorio n. 85796, rogante Pasqualis, sede Portogruaro, registrazione: sede; IST. CC8539749 - rett. titol. dv 516/1986;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della quota di proprietà di 1/2 (1/4+1/4) agli esecutari [redacted] (v. ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4) si desume che, per effetto di modifiche attuate sul primitivo fabbricato (proprietà [redacted] e specificamente per effetto della costituzione delle unità immobiliari corrispondenti agli attuali corpi B-ABITAZIONE) al 1° piano, e B-AUTORIMESSA) al piano terra, si è costituito rapporto condominiale sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano indicate nell'art. 1117 del codice civile; per effetto del medesimo titolo, l'area di base e pertinenza del fabbricato risulta per 1/2 di proprietà di [redacted] e per 1/2 di proprietà di [redacted].

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.12);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.18);

planimetria catastale (v. ALL. 2.21);

elaborato planimetrico di rilievo in sito (v. ALL. 5.8 pag. 2);

CONFINI AUTORIMESSA:

NORD= area esterna scoperta di proprietà aliena (p.lla 459 del fl. 4, di cui all'ALL. 2.23.2.2);

EST, SUD= unità immobiliare abitativa al piano terra sub. 2 (proprietà [redacted] non pignorata);

OVEST= parte di area esterna scoperta comune di pertinenza del fabbricato, gravata da servitù costituita di accesso e transito dalla strada verso proprietà aliene adiacenti a nord (v. ALL. 2.16, ALL. 2.23.1);

IDENTIFICAZIONE AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO: (v. ALL. 2.16)

Catasto Terreni - Comune Fossalta di Portogruaro (VE) - foglio 4 - p.lla 425 - superficie: are 04 e centiare 40 - qualità: ente urbano - area di enti urbani e promiscui dal 01.01.1986, n. 10186 in atti dal 28.04.1989; intestazione dal 01.01.1986: [redacted]

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.12); elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.18);

NORD= p.lla 459 del fl. 4 (v. ALL. 2.23.2.2);

EST= p.lla 95 del fl. 4 di proprietà aliena;

SUD= strada pubblica via C.C. Valvason;

OVEST= p.lla 461 del fl. 4 (v. ALL. 2.23.2.3);

SERVITU' COSTITUITA SU PARTE DELL'AREA ESTERNA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO:

servitù di accesso e transito che grava su parte della p.lla 425 del fl. 4 in adiacenza al confine ovest, a favore, tra l'altro, dell'attuale p.lla 514 (già p.lla 458) del fl. 4, al fine di consentire l'accesso dalla strada pubblica attraverso il cancello alla via C.C. Valvason n. 15 (v. ALL. 5.7 foto 2; elaborato planimetrico esplicativo in ALL. 2.23.1, con il supporto delle visure catastali delle varie p.lle limitrofe coinvolte nella servitù);

servitù costituita con Atto di Donazione per Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE), in data 05.07.1994, rep. n. 8719, racc. n. 3148, registrato a Portogruaro il 21.07.1994 al n. 189 serie 1/V, trascritto a Venezia il 22.07.1994 ai nn. RG 15762, RP 11047 (v. ALL. 3.6);

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 5.8 pag. 2) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.21), come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.12;

si segnala tuttavia la sussistenza di lieve difformità nella destinazione funzionale del piccolo locale risultato adibito a centrale termica (conformemente alle previsioni del progetto approvato in concessione edilizia), indicato in planimetria catastale come "ripostiglio";

tale difformità non si configura come essenziale dal punto di vista catastale in quanto non modifica numero dei locali, superficie catastale e rendita dell'immobile; pertanto, considerato che la planimetria catastale disponibile risulta idonea, in questa sede ci si limita a segnalare la circostanza riscontrata;

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002) è costituito da n. 2 corpi facenti parte di fabbricato residenziale rispondente alla tipologia architettonica della villetta bifamiliare a blocco isolato, sito nel nucleo abitato di Fratta, immediatamente ad est dell'incrocio in cui è ubicata la chiesa, lungo la via C.C.-Valvason che corrisponde al tratto Fratta-Fossalta di Portogruaro della strada provinciale SP 73;

nella zona, a carattere misto residenziale-agricolo, sono presenti prevalentemente abitazioni in villini isolati o a schiera, intervallate da aree scoperte a giardino, cortile, coltivazioni (v. ALL. 2.0, ALL. 2.11); i 2 corpi pignorati afferenti al lotto 002) e facenti del medesimo fabbricato sono:

corpo B-ABITAZIONE) = appartamento al 1° piano;

corpo B-AUTORIMESSA) = autorimessa al piano terra;

nel suo insieme, il fabbricato comprende le seguenti unità immobiliari:

n. 2 abitazioni, di cui una non pignorata sita al piano terra, e l'altra pignorata, sita al 1° piano (corrispondente al corpo B-ABITAZIONE); ciascuna abitazione è dotata di autonomo accesso dall'area scoperta comune;

n. 1 autorimessa dotata di autonomo accesso da area scoperta comune e comunicante dall'interno con entrambe le abitazioni, corrispondente al corpo B-AUTORIMESSA);

area scoperta comune di accesso a tutte le unità immobiliari, gravata da servitù di accesso e transito dalla strada pubblica a favore di proprietà aliene;

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE); Latisana (UD); località turistiche balneari: Caorle (VE); Bibione (VE).

Attrazioni paesaggistiche: Area verde di riqualificazione ambientale nell'area del Castello di Fratta; percorso campestre pedonale e ciclabile "Stradina di San Carlo" fino al centro di Fossalta di Portogruaro;

Attrazioni storiche: Castello di Fratta reperti (IX sec.); Museo del Castello di Fratta; Chiesa di San Bernardino (XV sec.); Oratorio di San Carlo (XVII sec.).

Principali collegamenti pubblici: autobus ATVO per Fossalta, Teglio Veneto, Portogruaro;

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo B-ABITAZIONE)**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro (v. ALL. 3.10.1) si è accertato che in base ai dati disponibili a sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione né contratti di comodato relativi all'immobile pignorato B-ABITAZIONE) (v. ALL. 3.10.2).

Identificativo corpo: B-AUTORIMESSA)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro (v. ALL. 3.10.1) si è accertato che in base ai dati disponibili a sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione né contratti di comodato relativi all'immobile pignorato B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 3.10.2).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):****12.1) Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 22/10/2010 ai nn. 27450/11791; Registrato a Portogruaro (VE) in data 02/11/2010 ai nn. 356; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2010 ai nn. 35950/8095; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.1);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, depositato in atti della procedura;

dall'atto si desume la qualità dei soggetti coinvolti:

parte finanziata: [REDACTED]

[REDACTED] iscrizione Registro imprese di Venezia e codice fiscale

[REDACTED] soci amministratori [REDACTED]

parte datrice di ipoteca: [REDACTED]

12.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 18/05/2012 ai nn. 28658/12573; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2012 ai nn. 14615/2194;

Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.1);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, depositato in atti della procedura;

dall'atto si desume la qualità dei soggetti coinvolti:

parte finanziata: [REDACTED]

[REDACTED], iscrizione Registro imprese di Venezia e codice fiscale

[REDACTED], soci amministratori [REDACTED]

parte datrice di ipoteca: [REDACTED]

12.3) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari - Pordenone (PN) in data 18/01/2016 ai nn. 128/2016; iscritto/trascritto a Venezia in data

28/01/2016 ai nn. 2231/1470;

Pignoramento eseguito per la somma di € 101.743,55 oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese, come da atto di precetto notificato in data 13-11-2015 (v. ALL. 9.5);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.1);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

atto di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.5);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.6);

12.4) Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/11/2015 ai nn. 93/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2016 ai nn. 2207/1461;

Sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata il 21.11.2015, dichiarativa di fallimento della [REDACTED]

[REDACTED], e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

Curatore nominato dott.ssa Maria Pia Cereser con studio in S. Stino di Livenza (VE) via Roma n. 26/B; soggetti a favore: massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED]

trascrizione della sentenza eseguita senza l'indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (v. ALL. 3.11; ALL. 3.2.6);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.6);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

la trascrizione non risulta nelle ispezioni ipotecarie sugli immobili B) (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2).

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA):

12.5) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 22/10/2010 ai nn. 27450/11791; Registrato a Portogruaro (VE) in data 02/11/2010 ai nn. 356; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2010 ai nn. 35950/8095;

Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, depositato in atti della procedura;

dall'atto si desume la qualità dei soggetti coinvolti:

parte finanziata: [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione Registro imprese di Venezia e codice fiscale

[REDACTED] soci amministratori [REDACTED]

parte datrice di ipoteca: [REDACTED]

12.6) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Michielan Antonio - Portogruaro (VE) in data 18/05/2012 ai nn. 28658/12573; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2012 ai nn. 14615/2194;

Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, depositato in atti della procedura;

dall'atto si desume la qualità dei soggetti coinvolti:

parte finanziata: [REDACTED]

[REDACTED] iscrizione Registro imprese di Venezia e codice fiscale [REDACTED], soci amministratori [REDACTED]

parte datrice di ipoteca: [REDACTED]

12.7) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari - Pordenone (PN) in data 18/01/2016 ai nn. 128/2016 ; iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2016 ai nn. 2231/1470;

Pignoramento eseguito per la somma di € 101.743,55 oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese, come da atto di precetto notificato in data 13-11-2015 (v. ALL. 9.5);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

atto di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.5);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in atti della procedura (v. ALL. 9.6);

12.8) Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/11/2015 ai nn. 93/2015; iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2016 ai nn. 2207/1461;

Sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata il 21.11.2015, dichiarativa di fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] e numero iscrizione registro imprese n. [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

Curatore nominato dott.ssa Maria Pia Cereser con studio in S. Stino di Livenza (VE) via Roma n. 26/B; soggetti a favore: massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione della sentenza eseguita senza l'indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (v. ALL. 3.11; ALL. 3.2.6);

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

relazione notarile in data 14.03.2016 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.6);

ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] aggiornata al 02.10.2016 (v. ALL. 3.7.3);

la trascrizione non risulta nelle ispezioni ipotecarie sugli immobili B) (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2);

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: B-ABITAZIONE)****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non è risultato presente nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici costituito con D.G.R.V. n. 659 del 17.04.2012, come risulta da attestazione rilasciata dalla Regione Veneto - Sezione Energia in data 24.08.2016 (v. ALL. 6.1, ALL. 6.2);

l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 27.10.2016 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna e depositato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme;

codice certificato n. 108913/2016 (v. ALL. 6.4);

Classe energetica: E Indice di prestazione energetica globale: EP gi, nren 266,85 kwh/m2 anno;

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

Avvertenze ulteriori:

- Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è desunta la trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED], sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata in data 21.11.2015 (v. ALL. 3.11); tale formalità risulta gravante - tra l'altro - sull'esecutato [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED] (non sull'immobile B-ABITAZIONE) di proprietà dello stesso per 1/2 in comunione dei beni con l'esecutata [REDACTED] (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.3);
- procedura fallimentare attualmente in corso: n. 88/2015 iscritta a ruolo il 21.11.2015 giudice: dott.ssa Dall'Armellina Lucia - curatrice dott.ssa Cereser Maria Pia;
- informazioni desunte da consultazione telematica: stato del fascicolo: programma di liquidazione in corso; data prossima udienza di verifica passivo: 13.01.2017 ore 10,15;

Identificativo corpo: B-AUTORIMESSA)**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia),****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

L'accessibilità va intesa limitatamente alla possibilità di accesso all'autorimessa dall'area esterna scoperta antistante; non è invece consentita l'accessibilità dall'interno dell'autorimessa verso la soprastante abitazione (corpo B-ABITAZIONE) attraverso la rampa di scala interna (v. ALL. 5.8);

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Il corpo B-AUTORIMESSA) non risulta riscaldato e non prevede la permanenza di persone.

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

Avvertenze ulteriori:

- Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è desunta la trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED], sentenza n. 93/2015 del Tribunale di Pordenone pubblicata in data 21.11.2015 (v. ALL. 3.11); tale formalità risulta gravante - tra l'altro - sull'esecutato [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED] (non sull'immobile B-AUTORIMESSA) di proprietà dello stesso per 1/4 in comunione dei beni con l'esecutata [REDACTED] (v. ALL. 3.7.2, ALL. 3.7.3);
- procedura fallimentare attualmente in corso: n. 88/2015 iscritta a ruolo il 21.11.2015 giudice: dott.ssa Dall'Armellina Lucia - curatrice dott.ssa Cereser Maria Pia;
- informazioni desunte da consultazione telematica: stato del fascicolo: programma di liquidazione in corso; data prossima udienza di verifica passivo: 13.01.2017 ore 10,15;

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE:****Attuali proprietari dal 21.04.1986: (v. ALL. 3.5)**

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
dal 21/04/1986 ad oggi, in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pasqualis Americo - Portogruaro (VE), in data 21/04/1986, ai nn. 85796/27287; registrato a Portogruaro (VE) in data 06/05/1986, ai nn. 689; trascritto a Venezia, in data 24/04/1986, ai nn. 7570/5637.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza agli esecutati [REDAZIONE] del diritto di superficie sul lastrico solare preesistente, sul quale gli stessi hanno edificato in sopraelevazione, nel periodo 1986-1990 l'immobile B-ABITAZIONE) oggi pignorato:

Parte donante: [REDAZIONE] (madre di [REDAZIONE] e suocera di [REDAZIONE], in qualità di proprietaria, tra l'altro, di casa di abitazione con lastrico solare insistente su p.lla 425 del fl. 4;

Parte donataria: [REDAZIONE] coniugi in comunione dei beni;

Oggetto della donazione: diritto di superficie sul lastrico solare identificato in catasto al fl. 4, p.lla 425, sub. 4, piano primo (v. ALL. 2.17, ALL. 2.18), per costruire e mantenere sullo stesso un'unità immobiliare ad uso abitativo, redatta in conformità a progetto redatto dal geom. De Luca Gabriele; inoltre, metà dell'area di pertinenza del fabbricato, identificata in catasto al fl. 4, p.lla 425 estesa 440 mq (v. ALL. 2.16);

Note sull'oggetto della donazione: per effetto della sopraelevazione verrà a costituirsi rapporto condominiale sulle parti comuni del fabbricato quali risultano indicate nell'art. 1117 del codice civile; l'accesso all'abitazione da costruire sul lastrico solare avverrà attraverso scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato, come da progetto;

fabbricato edificato ante 01.09.1967, in forza di licenza edilizia n. 5 in data 08.01.1965;

presentata domanda di condono edilizio in data 11.02.1986;

Provenienza della proprietà alla parte donante: per successione paterna apertasi anteriormente al 1963 e regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Saccardo in data 12.07.1963, rep. n. 19057, registrato a Portogruaro il 29.07.1963 al n. 152 vol. 103;

Precedente proprietario ante ventennio fino al 21.04.1986: (v. ALL. 3.4)

[REDAZIONE]
in forza di deposito e pubblicazione di testamento olografo a rogito di Notaio Saccardo Gianfrancesco - Portogruaro (VE), in data 12/07/1963, ai nn. 19.057/10.028; registrato a Portogruaro (VE), in data 29/07/1963, ai nn. 152/vol. 103; trascritto a Venezia in data 13/08/1963, ai nn. 10686/9171.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà ad [REDAZIONE]

Denuncia di successione (v. ALL. 3.4.3) di [REDAZIONE], registrata a Portogruaro (VE) il 20.09.1963 al n. 64 vol. 161, trascritta a Venezia il 02.12.1963 ai nn. RG 16248, RP 14110, regolata da testamento olografo in data 12.08.1960 pubblicato con verbale per Notaio Saccardo in data 12.07.1963 rep. 19.057, fasc. n. 10.028 (v. ALL. 3.4.5);

nella denuncia di successione risulta indicato, tra l'altro, il terreno censito in catasto al fl. 4, p.lla 235 esteso are 17 e centiare 30, da cui è successivamente derivata la p.lla 425 del fl. 4 costituente l'attuale area di base e pertinenza dell'immobile B-ABITAZIONE) (v. ALL. 2.16);

su parte di tale p.lla 235 [REDAZIONE] edificò, nel periodo 1965-1966, l'originaria casa di abitazione ad un livello, della quale faceva parte il lastrico solare poi donato nel 1986 a [REDAZIONE] e [REDAZIONE] per edificarvi in sopraelevazione l'immobile B-ABITAZIONE);

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA**Attuale proprietario per 1/2 dal 21.04.1986: (v. ALL. 3.5)**

[REDACTED]
 in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pasqualis Americo - Portogruaro (VE), in data 21/04/1986, ai nn. 85796/27287; registrato a Portogruaro (VE), in data 06/05/1986, ai nn. 689/vol. 143; trascritto a Venezia, in data 24/04/1986, ai nn. 7570/5637.

L'esecutata [REDACTED] originariamente proprietaria sin dal ventennio dell'intero immobile B-AUTORIMESSA), risulta attualmente proprietaria soltanto della quota pari ad 1/2, a seguito di donazione dell'altra quota di 1/2 a [REDACTED] in data 21-04-1986;

Dati salienti desunti dall'atto di donazione della quota di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile B-AUTORIMESSA):

Parte donante: [REDACTED] (madre di [REDACTED] e suocera di [REDACTED], in qualità di proprietaria del fabbricato insistente su p.lla 425 del fl. 4, comprendente, tra l'altro, un garage al piano terra;

Parte donataria: [REDACTED] coniugi in comunione dei beni;

Oggetto della donazione: quota di 1/2 della proprietà del garage identificato in catasto al fl. 4, p.lla 425, sub. 3, piano terra, corrispondente al corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL.2.15, ALL. 2.18); inoltre, metà dell'area di pertinenza del fabbricato, identificata in catasto al fl. 4, p.lla 425 estesa 440 mq (v. ALL. 2.16);

Note sull'oggetto della donazione: fabbricato edificato ante 01.09.1967, in forza di licenza edilizia n. 5 in data 08.01.1965; presentata domanda di condono edilizio in data 11.02.1986;

Provenienza della proprietà alla parte donante: per successione paterna apertasi anteriormente al 1963 e regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Saccardo in data 12.07.1963, rep. n. 19057, registrato a Portogruaro il 29.07.1963 al n. 152 vol. 103;

Attuali proprietari per 1/2 (1/4 ciascuno) dal 21.04.1986: (v. ALL. 3.5)

[REDACTED]
 in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pasqualis Americo - Portogruaro (VE), in data 21/04/1986, ai nn. 85796/27287; registrato a Portogruaro (VE), in data 06/05/1986, ai nn. 689; trascritto a Venezia, in data 24/04/1986, ai nn. 7570/5637.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza agli esecutati [REDACTED] della quota di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile B-AUTORIMESSA):

Parte donante: [REDACTED] (madre di [REDACTED] e suocera di [REDACTED], in qualità di proprietaria del fabbricato insistente su p.lla 425 del fl. 4, comprendente, tra l'altro, un garage al piano terra;

Parte donataria: [REDACTED] coniugi in comunione dei beni;

Oggetto della donazione: quota di 1/2 della proprietà del garage in catasto al fl. 4, p.lla 425, sub. 3, piano terra, corrispondente al corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL. .15, ALL. 2.18); inoltre, metà dell'area di pertinenza del fabbricato, identificata in catasto al fl. 4, p.lla 425 estesa 440 mq (v. ALL. 2.16);

Note sull'oggetto della donazione: fabbricato edificato ante 01.09.1967, in forza di licenza edilizia n. 5 in data 08.01.1965; presentata domanda di condono edilizio in data 11.02.1986;

Provenienza della proprietà alla parte donante: per successione paterna apertasi anteriormente al 1963 e regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Saccardo in data 12.07.1963, rep. n. 19057, registrato a Portogruaro il 29.07.1963 al n. 152 vol. 103;

Precedente proprietario per l'intero ante ventennio fino al 21.04.1986: (v. ALL. 3.4)

[REDACTED]
 in forza di deposito e pubblicazione di testamento olografo a rogito di Notaio Saccardo Gianfrancesco - Portogruaro (VE), in data 12/07/1963, ai nn. 19.057/10.028; registrato a Portogruaro (VE), in data 29/07/1963, ai nn. 152/vol. 103; trascritto a Venezia, in data 13/08/1963, ai nn. 10686/9171.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà ad [REDACTED]**Denuncia di successione (v. ALL. 3.4.3) di [REDACTED]**

[REDACTED], registrata a Portogruaro (VE) il 20.09.1963 al n. 64 vol. 161, trascritta a Venezia il 02.12.1963 ai nn. RG 16248, RP 14110, regolata da testamento olografo in data 12.08.1960 pubblicato con verbale per Notaio Saccardo in data 12.07.1963 rep. 19.057, fasc. n. 10.028 (v. ALL. 3.4.5);

nella denuncia di successione risulta indicato, tra l'altro, il terreno censito in catasto al fl. 4, p.lla 235 esteso are 17 e centiare 30, da cui è successivamente derivata la p.lla 425 del fl. 4 costituente l'attuale area di base e pertinenza dell'immobile B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 2.16);

su parte di tale terreno p.lla 235 [REDACTED] edificò, nel periodo 1965-1966, l'originario fabbricato residenziale ad un livello, comprendente tra l'altro il locale (successivamente modificato) corrispondente all'immobile B-AUTORIMESSA);

15. PRATICHE EDILIZIE:**Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):****I) Pratica edilizia per nuova costruzione di fabbricato:**

Numero pratica: n. 5/1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso di abitazione

Presentazione in data 09/12/1964 al n. di prot. 4838

Rilascio in data 08/01/1965 al n. di prot. n. 5/1965

Abitabilità/agibilità in data 19/09/1966 al n. di prot. n. 5

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.4) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

denuncia di opere edili presentata da [REDACTED] per la costruzione di nuovo fabbricato di tipo casa economica ad un piano, di volume complessivo pari a 528 mc, insistente su superficie di 170 mq, comprendente locali residenziali (corrispondenti all'attuale appartamento del piano terra non pignorato) ed annesso locale magazzino (in luogo dell'attuale autorimessa oggi pignorata); lavori iniziati in data 11.01.1965 ed ultimati in data 17.09.1966;

Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):**II) Concessione edilizia per sopraelevazione residenziale di fabbricato – negata:**

Numero pratica: prot. 3878 del 06.07.1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 06/07/1985 al n. di prot. 3878

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.5) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

domanda presentata da [REDACTED] per la sopraelevazione del preesistente fabbricato ad un piano (realizzato da [REDACTED] per ricavare un nuovo alloggio al piano superiore, insistente su superficie di 170 mq, per un volume aggiuntivo di 320 mc;

motivi del diniego in data 25.07.1985 prot. n. 3878: mancanza di titolo di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] non ancora divenuto proprietario alla data di presentazione della domanda;

progetto in violazione della distanza minima dal confine di proprietà sul lato est (confinante con p.lla 95 del fl 4);

in data 07.09.1985 [REDACTED], in qualità di proprietario del terreno p.lla 95 confinante, dichiara di non sollevare obiezioni in relazione ai lavori a farsi;

Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):

III) Concessione edilizia in sanatoria:

Numero pratica: n. 7259 - sanatoria edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria legge n. 47 del 28.02.1985 e succ. modif.

Per lavori: straordinaria manutenzione al fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 05/12/1985 al n. di prot. 7259

Rilascio in data 28/01/1989 al n. di prot. 35

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1989 al n. di prot. 35

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL.4.8) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

domanda di sanatoria presentata da [REDACTED] per opere di straordinaria manutenzione eseguite sul fabbricato ad un livello di sua proprietà, dichiarate ultimate nel 1966: spostamento finestre, allungamento poggolo, spostamento divisorio interno; le opere oggetto di sanatoria sono relative all'unità immobiliare abitativa del piano terra oggi non pignorata, corrispondente al subalterno 2 della p.la 425 del fl. 4 (v. ALL. 4.8.2);

Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):

IV) Concessione edilizia per sopraelevazione residenziale di fabbricato:

Numero pratica: n. 40/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista geom. De Luca Gabriele

Per lavori: ampliamento di fabbricato di civile abitazione attraverso sopraelevazione per ricavare nuovo alloggio; oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 4254

Rilascio in data 10/07/1986 al n. di prot. 4254

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.6) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

a seguito dell'atto di donazione del 21.04.1986 (v. ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4) [REDACTED]

[REDACTED] divenuti proprietari del lastrico solare soprastante l'abitazione realizzata da [REDACTED]

[REDACTED] con pratica n. 5/1965, presentavano domanda di riesame del progetto già oggetto del diniego di concessione prot. n. 3878 del 25.07.1985, allegando alla domanda titolo di proprietà e dichiarazione di assenso del confinante alla costruzione in violazione della distanza minima dal confine est; inizio lavori in data 14.07.1986;

dagli elaborati di progetto approvato si desume sia l'assetto dell'alloggio alla quota del 1° piano, corrispondente all'attuale corpo B-ABITAZIONE), sia il collegamento mediante scala interna di tale nuovo alloggio con il garage al piano terra (ex magazzino) corrispondente all'attuale corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL.4.6.2);

Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):

V) Variante in corso d'opera per sopraelevazione residenziale:

Numero pratica: n. 40/1986 - variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Note tipo pratica: progettista geom. De Luca Gabriele

Per lavori: ampliamento di fabbricato di civile abitazione attraverso sopraelevazione per ricavare nuovo alloggio

Presentazione in data 29/04/1989 al n. di prot. 2832

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot. 2832

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1990 al n. di prot. 11/1990

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.7) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

opere previste in variante rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n. 40 del 10-07-1986: (v. ALL. 4.7.2)

modifiche scala esterna di accesso all'appartamento al 1° piano;

realizzazione di centrale termica al piano terra, nell'ambito del garage, con conseguente modifica della scala interna afferente al 1° piano;

modifiche di aperture e parapetti; realizzazione di botola esterna di accesso alla soffitta;

dagli elaborati di progetto approvato in data 21.06.1989 si desume sia l'assetto dell'alloggio al 1° piano, corrispondente all'attuale corpo B-ABITAZIONE), sia quello del garage al piano terra e della centrale termica, corrispondenti all'attuale corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 4.7.2);

ultimazione lavori in data 06.07.1989;

certificato di regolare esecuzione in data 06.07.1989 (v. ALL. 4.7.4);

dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico e di riscaldamento relativo all'appartamento al 1° piano rilasciata dalla ditta esecutrice in data 26.03.1990 (v. ALL. 4.7.5);

denuncia di variazione in catasto di tutte le unità immobiliari del fabbricato (v. ALL. 4.7.7);

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA):

I) Pratica edilizia per nuova costruzione di fabbricato:

Numero pratica: n. 5/1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/12/1964 al n. di prot. 4838

Rilascio in data 08/01/1965 al n. di prot. n. 5/1965

Abitabilità/agibilità in data 19/09/1966 al n. di prot. n. 5

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.4) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

denuncia di opere edili presentata da [REDACTED] per la costruzione di nuovo fabbricato di tipo casa economica ad un piano, di volume complessivo pari a 528 mc, insistente su superficie di 170 mq, comprendente locali residenziali (corrispondenti all'attuale appartamento del piano terra non pignorato) ed annesso locale magazzino (in luogo dell'attuale autorimessa pignorata); lavori iniziati in data 11.01.1965 ed ultimati in data 17.09.1966;

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA):

II) Concessione edilizia in sanatoria:

Numero pratica: n. 7259 - sanatoria edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria legge n. 47 del 28.02.1985 e succ. modif.

Per lavori: straordinaria manutenzione al fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 05/12/1985 al n. di prot. 7259

Rilascio in data 28/01/1989 al n. di prot. 35

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1989 al n. di prot. 35

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL.4.8) si riassumono alcuni dati relativi domanda di sanatoria presentata da [REDACTED] con riferimento ad opere di straordinaria manutenzione eseguite sull'originario fabbricato ad un livello di sua proprietà, dichiarate ultimate nel 1966: spostamento finestre, allungamento poggiatesta, spostamento divisorio interno;

le opere oggetto di concessione in sanatoria sono relative all'unità immobiliare abitativa del piano terra oggi non pignorata, corrispondente al subalterno 2 della p.lla 425 del fl. 4 (v. ALL. 4.8.2);

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA)

III) Concessione edilizia per sopraelevazione residenziale di fabbricato:

Numero pratica: n. 40/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista geom. De Luca Gabriele

Per lavori: ampliamento di fabbricato di civile abitazione attraverso sopraelevazione per ricavare nuovo alloggio

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 4254

Rilascio in data 10/07/1986 al n. di prot. 4254

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.6) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

a seguito dell'atto di donazione del 21.04.1986 (v. ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4) [REDACTED]

[REDACTED], divenuti proprietari del lastrico solare soprastante l'abitazione realizzata da [REDACTED]

[REDACTED] come da pratica n. 5/1965, presentavano domanda di riesame del progetto oggetto del diniego di concessione prot. n. 3878 del 25.07.1985, allegando il titolo di proprietà e la dichiarazione di assenso del confinante alla costruzione in violazione della distanza minima dal confine est; inizio lavori in data 14.07.1986;

dagli elaborati del progetto approvato si desume sia l'assetto dell'alloggio da realizzare alla quota del 1° piano, corrispondente all'attuale corpo B-ABITAZIONE), sia il collegamento mediante scala interna di tale nuovo alloggio con il locale garage al piano terra (ex magazzino del fabbricato originario) corrispondente all'attuale corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 4.6.2);

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA)

IV) Variante in corso d'opera per sopraelevazione residenziale:

Numero pratica: n. 40/1986 - variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Note tipo pratica: progettista geom. De Luca Gabriele

Per lavori: ampliamento di fabbricato di civile abitazione attraverso sopraelevazione per ricavare nuovo alloggio

Presentazione in data 29/04/1989 al n. di prot. 2832

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot. 2832

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1990 al n. di prot. 11/1990

NOTE: Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale (v. ALL. 4.7) si riassumono alcuni dati relativi alla pratica:

opere previste in variante rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n. 40 del 10-07-1986: (v. ALL. 4.7.2)

realizzazione di centrale termica al piano terra, nell'ambito del locale garage, con conseguente modifica della scala interna afferente al 1° piano;

dagli elaborati del progetto approvato in data 21.06.1989 si desume sia l'assetto dell'alloggio al 1° piano, corrispondente all'attuale corpo B-ABITAZIONE), sia quello del garage al piano terra e dell'adiacente centrale termica, corrispondenti all'attuale corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL.4.7.2);

ultimazione lavori in data 06.07.1989;

certificato di regolare esecuzione in data 06.07.1989 (v. ALL. 4.7.4);

15.1 **Conformità edilizia:****Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):****Informazioni in merito alla conformità edilizia:****LOCALI INTERNI APPARTAMENTO:**

l'assetto dei locali interni dell'appartamento riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 5.8 pag. 1) risulta sostanzialmente conforme ai grafici del progetto approvato (v. ALL. 4.7.2), come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.11;

TERRAZZO:

l'assetto riscontrato alla data dell'accesso nel terrazzo (v. ALL. 5.8 pag. 1), ed in particolare nella veranda che insiste su parte della superficie dello stesso, risulta difforme rispetto alle previsioni del progetto approvato, come si desume dagli elaborati esplicativi di raffronto in ALL. 5.11, in cui la difformità è stata evidenziata in colore rosso;

dall'analisi della documentazione tecnico-amministrativa disponibile si desume che la veranda risulta realizzata in assenza di autorizzazione edilizia;

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA):

Si dichiara la conformità edilizia.

15.2 **Conformità urbanistica****Dati relativi al corpo B-ABITAZIONE):****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (PI) (v. ALL. 4.13);
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	E4 - nucleo residenziale in ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative (NTO) relative al Piano degli Interventi (PI) (v. ALL. 4.15, ALL. 4.12);
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per esonero quota costo costruzione legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 1
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale di obbligo - legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 4
Obblighi derivanti:	si desumono da Atto d'obbligo con validità di 20 anni autenticato nelle firme dal Notaio Pasqualis Americo di Portogruaro (VE), in data 30.04.1987 rep. n. 89522, sottoscritto da ██████████ ed il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), trascritto a Venezia il 26.05.1987 al n. 10777 di registro d'ordine, ed al n. 7988 di registro particolare (v. ALL. 4.6.3 pagg. 16-23);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (fascia di rispetto stradale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	

Se sì, di che tipo?	Non specificato
Volume massimo ammesso:	ampliamento edifici esistenti: fino ad 800 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità urbanistica:

E' stata riscontrata la seguente irregolarità:

VERANDA SU TERRAZZO:

presenza di veranda non autorizzata, insistente su parte di terrazzo scoperto pertinenziale, in fabbricato ricadente interamente in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale, in cui sarebbe tuttavia consentito l'ampliamento della cubatura esistente fino al raggiungimento del volume massimo dell'intero edificio pari ad 800 mc, con nuovo volume non avanzante in direzione della strada;

nel caso particolare, la veranda risulta realizzata sul fronte dell'edificio opposto alla strada e non avanza verso di essa; pertanto, la verifica della conformità si effettua attraverso il calcolo dei volumi ammessi dalle NTO di zona E4 (max 800 mc per l'intero edificio);

superficie coperta veranda = 12,61 mq;

altezza max (colmo) = 3,40 m; altezza min = 2,30 m;

volume max veranda = 42,87 mc;

volume autorizzato dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile B-ABITAZIONE):

con pratica edilizia n. 5/1965 (costruzione piano terra): volume autorizzato = 528 mc;

con pratica edilizia n. 40/1986 (soprelevazione 1° piano): volume autorizzato = 320 mc;

volume totale autorizzato per l'intero fabbricato = 528+320 mc = 848 mc, non ampliabile secondo le attuali NTO;

quindi il volume aggiuntivo di 42,87 mc della veranda comporta un ampliamento non consentito dell'intero fabbricato, vale a dire un ampliamento non conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti; stante la non conformità riscontrata, si è prevista la rimozione della veranda (con recupero di materiali e componenti) ed il ripristino dello stato dei luoghi nel terrazzo;

i costi delle opere sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.10);

Irregolarità regolarizzabile mediante: rimozione e ripristino stato dei luoghi;

Spese di regolarizzazione stimate: € 2.200,00

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

l'assetto riscontrato alla data dell'accesso nel terrazzo, ed in particolare nella veranda non assentita che insiste su parte della superficie dello stesso, risulta difforme rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, in quanto la veranda determina un aumento di volume dell'intero fabbricato, eccedente la volumetria massima consentita dalla normativa di zona;

Note generali sulla conformità:**STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:**

Dal certificato di destinazione urbanistica in data 06.09.2016 prot. n. 8461 (v. ALL. 4.11) si desume che l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato B-ABITAZIONE) è sottoposta alle prescrizioni dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla provincia di Venezia in Conferenza di Servizi il 16.12.2013;

Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014, con specifico riferimento alla zona significativa "Fratta" (v. ALL. 4.13), e relative Norme Tecniche Operative (NTO) (v. ALL. 4.12);

Le specifiche prescrizioni si desumono dall'elaborato esplicativo in ALL. 4.15, che riporta stralcio dell'elaborato del PI della zona Fratta con individuazione degli immobili pignorati, nonché lo stralcio delle corrispondenti NTO:

ZONA OMOGENEA: E4 - nuclei residenziali in ambito agricolo, regolata dall'art. 42 delle NTO; la zona E4 comprende aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da alta frammentazione fondiaria con edifici residenziali non funzionali all'attività agricola, con adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione (v. ALL. 4.15 pagg. 7-8);

VINCOLO: fascia di rispetto stradale, comprendente aree non edificabili; in tale ambito vincolato risulta interamente compreso il fabbricato e l'area esterna scoperta comune; l'ambito è regolato dall'art. 62 delle NTO che consentono, negli edifici esistenti, la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento previsti dalla corrispondente normativa di zona, purché non comportino avanzamento dell'edificio verso il fronte di rispetto stradale (v. ALL. 4.15 pag. 9);

Dati relativi al corpo B-AUTORIMESSA)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli InterVenti (PI) (v. ALL. 4.13)
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	E4 - nucleo residenziale in ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative (NTO) relative al Piano degli Interventi (PI) (v. ALL. 4.15, ALL. 4.12);
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per esonero quota costo di costruzione legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 1
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale di obbligo -legge n. 10 del 28.01.1977 art. 7 comma 4
Obblighi derivanti:	si desumono da Atto d'obbligo con validità di 20 anni autenticato nelle firme dal Notaio Pasqualis Americo di Portogruaro (VE), in data 30.04.1987 rep. n. 89522, sottoscritto da [REDACTED] ed il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), trascritto a Venezia il 26.05.1987 al n. 10777 di registro d'ordine, ed al n. 7988 di registro particolare (v. ALL. 4.6.3 pagg. 16-23);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (fascia di rispetto stradale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità:

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

Dal certificato di destinazione urbanistica in data 06.09.2016 prot. n. 8461 (v. ALL. 4.11) si desume che l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato B-ABITAZIONE) è sottoposta alle prescrizioni dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013 ed approvato dalla provincia di Venezia in Conferenza di Servizi il 16.12.2013;

Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014, con specifico riferimento alla zona significativa "Fratta" (v. ALL. 4.13), e relative Norme Tecniche Operative (NTO) (v. ALL. 4.12);

Le specifiche prescrizioni si desumono dall'elaborato esplicativo in ALL. 4.15, che riporta stralcio dell'elaborato del PI della zona Fratta con individuazione degli immobili pignorati, nonché lo stralcio delle corrispondenti NTO:

ZONA OMOGENEA: E4 - nuclei residenziali in ambito agricolo, regolata dall'art. 42 delle NTO; la zona E4 comprende aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da alta frammentazione fondiaria con edifici residenziali non funzionali all'attività agricola, con adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione (v. ALL. 4.15 pagg. 7-8);

VINCOLO: fascia di rispetto stradale, comprendente aree non edificabili; in tale ambito vincolato risulta interamente compreso il fabbricato e l'area esterna scoperta comune; l'ambito è regolato dall'art. 62 delle NTO che consentono, negli edifici esistenti, la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento previsti dalla corrispondente normativa di zona, purché non comportino avanzamento dell'edificio verso il fronte di rispetto stradale (v. ALL. 4.15 pag. 9);

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B-ABITAZIONE)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] ato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **193,14**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel 1966 (piano terra), nel 1989 (1° piano);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Descrizione sommaria:

Il corpo B-ABITAZIONE) è costituito da un appartamento di abitazione al 1° piano, composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno finestrato, lavanderia con annesso servizio doccia, balcone, terrazzo al livello parzialmente impegnato da veranda;

il corpo comunica, mediante scala interna, con il corpo B-AUTORIMESSA) del piano terra (v. ALL. 5.8).

L'appartamento è accessibile da scoperto comune (ingresso al civico n. 15 di via C.C. Valvason) mediante scala esterna afferente a pianerottolo sul quale si apre porta-finestra che dà accesso al locale ingresso-soggiorno-pranzo (v. ALL. 5.7 foto da 3 a 6, da 9 ad 11, da 20 a 25);

il soggiorno-pranzo, a pianta rettangolare, è dotato di porta-finestra afferente a balcone sul fronte sud del fabbricato e comunica, mediante vano privo di porta, con la cucina; sulla parete perimetrale ovest è presente camino dotato di stufa a pellet (v. ALL. 5.7 foto da 26 a 43);

la cucina, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul balcone (v. ALL. 5.7 foto da 44 a 49);

il soggiorno comunica con corridoio ad L che disimpegna la zona notte (n. 3 camere da letto) ed i locali di servizio (bagno, lavanderia) (v. ALL. 5.7 foto da 50 a 55; da 70 a 73; da 92 a 93);

la camera 1, a pianta quadrata, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.7 foto da 57 a 65);

la camera 2, a pianta rettangolare, è dotata di finestra sul fronte est (v. ALL. 5.7 foto da 66 a 70);

la camera 3, a pianta rettangolare, è dotata di finestra sul fronte est (v. ALL. 5.7 foto da 83 a 91);

il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra sul fronte est ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (v. ALL. 5.7 foto da 74 ad 82);

la lavanderia, in cui è alloggiata caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda, è dotata di porta-finestra afferente alla veranda; alla lavanderia è annesso locale di servizio con doccia (v. ALL. 5.7 foto da 95 a 109); dalla lavanderia si accede alla scala interna che raggiunge la sottostante autorimessa (corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 5.7 foto da 110 a 115);

la veranda, a pianta rettangolare coperta da tettoia in legno e delimitata sui lati nord ed ovest da infissi apribili, comunica con i locali interni dell'appartamento attraverso la lavanderia (v. ALL. 5.7 foto da 116 a 123), e si apre sul terrazzo (v. ALL. 5.7 foto da 124 a 135);

il terrazzo scoperto affaccia sui fronti nord ed ovest del fabbricato ed è posto in continuità con il pianerottolo di smonto della scala di ingresso all'appartamento (v. ALL. 5.7 foto da 140 a 147);

sulla facciata nord è presente finestra alta, raggiungibile dal terrazzo mediante scala a pioli, che dà accesso alla soffitta (v. ALL. 5.7 foto da 137 a 139); stante la precarietà dell'accesso e la limitata altezza (inferiore ad 1,50 m), quest'ultima è risultata ispezionabile solo nello spazio immediatamente antistante la finestra.

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'immobile B-ABITAZIONE) (facente parte di fabbricato in discreto stato di manutenzione nel suo insieme), è risultato in buone condizioni generali negli spazi interni; gli elementi costitutivi dei locali interni, tutti di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, finiture di pareti e soffitti, pavimenti, rivestimenti in piastrelle di cucina e servizi, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici ispezionabili de visu) sono risultati **prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione di alcune situazioni localizzate:**

camera 1: deterioramento dello strato di finitura superficiale della parte sommitale di pareti perimetrali (dotate di rivestimento murale) all'attacco con soffitto (tinteggiato), con segni di umidità e muffa localizzati nel ponte termico, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 58-61-62-63); puntuale deterioramento della tinteggiatura e dell'intonaco della parete perimetrale sud ai lati della finestra, laddove all'attacco infisso-muratura-davanzale sono presenti segni di umidità, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 64-65);

camera 3: deterioramento dello strato di finitura superficiale della parte sommitale di pareti perimetrali (dotate di rivestimento murale) all'attacco con soffitto (tinteggiato), con segni di umidità e muffa localizzati nel ponte termico, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 85-86);

servizio doccia annesso a lavanderia: diffuso deterioramento dello strato di finitura superficiale nelle parti sommitali delle pareti (non rivestite in piastrelle, tinteggiate) e nell'intero soffitto (tinteggiato), con segni di umidità e muffe, screpolature, rigonfiamenti e distacchi, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 100-102-103);

scala interna: diffuso deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco nelle pareti laterali della rampa di scala, con accentuazione del fenomeno sia sulla parete a sinistra di chi scende la scala, alla quota del solaio di calpestio dei locali lavanderia e doccia, sia all'intradosso del solaio medesimo; su tali superfici si evidenziano segni di umidità permanente, estese macchie, efflorescenze, rigonfiamenti e distacchi localizzati, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 111-112-114);

terrazzo: diffuso deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco sull'intera superficie interna ed esterna del parapetto, maggiormente accentuato sia al di sotto della copertina che all'attacco con il piano di calpestio; si evidenziano estese macchie, segni di umidità, fessurazioni e distacchi dal supporto; il fenomeno, ascrivibile a carenze costruttive insiste nella copertina e nell'impermeabilizzazione orizzontale e verticale, si evince dalla documentazione fotografica del terrazzo (v. ALL. 5.7 foto 131-133-134-140-142-144-145-146-147) e delle corrispondenti facciate del fabbricato (v. ALL. 5.7 foto 7-8-11-12-13-14-15-16);

Per quanto attiene alla conformità degli impianti, si segnala:

che l'impianto idraulico e termico risulta dichiarato conforme dalla ditta esecutrice (v. ALL. 4.7.5);
che per l'impianto elettrico non è risultata disponibile alcuna documentazione;

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cementizi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia ad anta-ribalta materiale: legno; vetri termocamera protezione: zanzariere; tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet (camere da letto) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica (bagno) condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime
Scale	posizione: scala esterna a rampa unica rivestimento: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: scala interna a rampa unica rivestimento: marmette di cemento condizioni: scarse
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: certificazione non disponibile
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente tratti in canalina tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificazione non disponibile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **sufficienti** conformità: **certificazione disponibile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **certificazione disponibile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo B-ABITAZIONE) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue: **superfici reali dei locali interni:** determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pilastri, pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm);

superfici reali di balcone, terrazzo, scala esterna: determinate separatamente da quelle dei locali interni; non si è tenuto conto della superficie della soffitta, precariamente e solo parzialmente praticabile, nonché di altezza utile inferiore ad 1,50 m; le superfici reali lorde prese in considerazione, evidenziate con differenti colori nell'elaborato planimetrico in ALL. 5.9 pag. 1, sono state calcolate attraverso l'elaborazione di misure da rilievo diretto in sito, riportate nell'elaborato planimetrico in ALL. 5.10;

superfici equivalenti (ragguagliate): ciascuna superficie è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

superficie commerciale: somma delle superficie equivalenti, è risultata pari a **137,54 mq;**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione locali principali	sup reale lorda	1,00	122,79	€ 670,00
balcone	sup reale lorda	0,25	1,83	€ 670,00
terrazzo (fino a 25 mq)	sup reale lorda	0,30	7,50	€ 670,00
terrazzo (oltre 25 mq)	sup reale lorda	0,10	2,72	€ 670,00
scala esterna di accesso	sup reale lorda	0,25	2,70	€ 670,00

137,54

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1 - 2016
Zona: Fossalta di Portogruaro (VE) zona extraurbana - rurale
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni civili - ville e villini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B-AUTORIMESSA)

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
██████████ Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████
Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████
██████████ 3.8.3);
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████
Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████
██████████ (VE) (v. ALL. 3.8.3);
Eventuali comproprietari: Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████
██████████ - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████
██████████, con cui era coniugata in comunione dei
beni (v. ALL. 3.9);
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,96**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Descrizione sommaria:

Il corpo B-AUTORIMESSA), sito al piano terra del fabbricato, consiste in autorimessa per n. 2 posti auto, posta a servizio comune delle n. 2 unità abitative presenti nel fabbricato;

il corpo, ubicato in posizione sottostante il terrazzo dell'appartamento B-ABITAZIONE) del 1° piano (v. ALL. 5.8), comprende n. 2 locali distinti, rispettivamente:

autorimessa, direttamente accessibile dall'area esterna scoperta comune (con ingresso al civico n. 15 di via C.C. Valvason), comunicante dall'interno sia con l'appartamento B-ABITAZIONE) del 1° piano mediante scala, sia con l'appartamento non pignorato del piano terra attraverso porta (v. ALL. 5.7 foto da 148 a 152); l'autorimessa, a pianta rettangolare, dotata di finestre sul fronte nord (v. ALL. 5.7 foto 151-162-163-166), è utilizzata anche come lavanderia accessoriata con lavatoio (v. ALL. 5.7 foto 153-155-156);

centrale termica, direttamente accessibile da area esterna, a pianta rettangolare delimitata da pareti cieche (v. ALL. 5.7 foto da 167 a 171); nel locale è presente caldaia murale che serve anche l'appartamento di abitazione del piano terra non pignorato;

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'immobile B-AUTORIMESSA) è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione negli elementi costitutivi, prevalentemente vetustii; si segnalano alcune criticità:

all'interno: diffuso deterioramento dello strato di finitura (tinteggiatura) delle pareti perimetrali, sia nella parte basamentale interessata da segni di umidità ascendente, sia in quella sommitale all'attacco con il soffitto, interessata da umidità proveniente dal calpestio del soprastante terrazzo dell'abitazione al 1° piano; il tutto, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto da 150 a 153, da 158 a 163); diffuso deterioramento del piano di calpestio in cemento, con irregolarità, dislivelli e localizzate fessurazioni (v. ALL. 5.7 foto da 150 a 154, 158-160);

all'esterno: nella parte basamentale delle pareti perimetrali, diffuso deterioramento dello strato di finitura e del supporto sottostante, con segni di umidità ascendente, estese macchie, localizzati distacchi; nella parte sommitale delle pareti, segni di umidità all'attacco con il parapetto del soprastante terrazzo al livello dell'abitazione al 1° piano; il tutto, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.7 foto 8, da 12 a 16, 148-149, 166-167).

Non sono risultati disponibili certificazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte esecutrici.**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **certificazione non disponibile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificazione non disponibile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile costituente il corpo B-AUTORIMESSA) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

superficie reale dei locali interni: determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pilastri, pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), pareti di confine con proprietà aliene adiacenti (per la metà dello spessore, inferiore a 25 cm); la superficie reale lorda presa in considerazione, evidenziata con colore nell'elaborato in ALL. 5.9 pag. 2, è stata calcolata attraverso l'elaborazione delle misure da rilievo diretto in sito ivi indicate;

superficie equivalente: è stata determinata attraverso il prodotto tra la superficie reale lorda ed il coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00;

superficie commerciale: è risultata pari a **56,96 mq**;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup reale lorda	1,00	56,96	€ 165,00
			56,96	

56,96

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2016

Zona: Fossalta di Portogruaro (VE) - zona extraurbana - rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili - ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

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

In riferimento ai criteri adottati nella stima del valore di mercato degli immobili pignorati B) afferenti al lotto 002) si fa presente quanto segue:

PREMESSE:

in via preliminare, con riferimento al corpo B-ABITAZIONE) si è fatto un tentativo di applicazione del criterio del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.) in applicazione della norma UNI 11612:2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.); il procedimento estimativo M.C.A. si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi desunti da atti pubblici di compravendita; tuttavia, la ricerca di dati di immobili compravenduti negli ultimi 12 mesi ed effettivamente comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'immobile B-ABITAZIONE) ha dato esito negativo;

CONSIDERAZIONI:

tenuto conto di quanto premesso, si è effettuata la stima del più probabile valore di mercato di ciascuno degli immobili pignorati B) attraverso i passaggi I), II), III), IV), V) di seguito esposti:

I) Riferimento orientativo ai valori della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1.2), ovvero ai valori unitari della zona per tipologia immobiliare al mq di superficie commerciale, come richiesto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

II) Raffronto di valori unitari medi desunti da varie banche dati immobiliari:

i valori unitari O.M.I. sono stati raffrontati con valori unitari medi desunti da altre banche dati immobiliari (v. ALL. 7.5, ALL. 7.6, ALL. 7.7); in esito al raffronto, per ciascun immobile si è individuato il valore unitario medio di riferimento (v. ALL. 7.3 pag. 1, ALL. 7.4 pag. 1);

III) Determinazione di valore unitario particolarizzato da applicare in ciascuna stima:

ciascun valore unitario medio di riferimento è stato successivamente particolarizzato mediante l'applicazione di coefficienti (desunti da letteratura specializzata e da corrente pratica estimativa) di particolarizzazione ovvero di ragguaglio, per tener conto delle specifiche caratteristiche riscontrate;

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato di ciascun immobile, attraverso il prodotto del valore unitario particolarizzato (determinato come al punto III), per la consistenza in termini di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle singole schede di calcolo: corpo B-ABITAZIONE) (v. ALL. 7.3), corpo B-AUTORIMESSA) (v. ALL. 7.4);

V) Decurtazioni dal valore complessivo nel libero mercato del lotto 002) determinato come somma dei valori stimati dei corpi B-ABITAZIONE) e B-AUTORIMESSA), dei seguenti importi: importo forfettario del 15,00% prescritto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1, ALL. 1.8); importo corrispondente ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del terrazzo del corpo B-ABITAZIONE) (rimozione di veranda non assentita ed urbanisticamente non conforme, con ripristino dello stato dei luoghi) (v. ALL. 7.10);

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.7);

Uffici del registro di Portogruaro (VE) - direzione provinciale di Venezia (v. ALL. 3.10);

Ufficio tecnico di Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) (v. ALL. 4);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

quotazioni borsinoimmobiliare.it (v. ALL. 7.5);

quotazioni immobiliare.it (v. ALL. 7.6);

quotazioni mercato-immobiliare.info (v. ALL. 7.7);

Altre fonti di informazione:

FONTI TITOLI DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' AGLI ESECUTATI:

Archivio di Stato di Venezia (v. ALL. 3.4);

Archivio Notarile di Venezia (v. ALL. 3.4, ALL. 3.5);

Studio Notaio Pasqualis Paolo - Portogruaro (v. ALL. 3.6);

FONTI CERTIFICATI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI:

Uffici Anagrafe dei comuni:

Fossalta di Portogruaro (VE), San Michele al Tagliamento (VE) (v. ALL. 3.8, ALL. 3.9);

16. Valutazione corpi:

B-ABITAZIONE). Abitazione di tipo economico [A3]

Il valore unitario (VU) al mq di superficie commerciale applicato nella stima del corpo, assunto pari ad €/mq 670,00= è stato determinato nella scheda di calcolo in ALL. 7.3;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione locali principali	122,79	€ 670,00	€ 82.269,30
balcone	1,83	€ 670,00	€ 1.226,10
terrazzo (fino a 25 mq)	7,50	€ 670,00	€ 5.025,00
terrazzo (oltre 25 mq)	2,72	€ 670,00	€ 1.824,41
scala esterna di accesso	2,70	€ 670,00	€ 1.809,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.153,81
Valore corpo			€ 92.153,81
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.153,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.153,81

B-AUTORIMESSA). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Il valore unitario (VU) al mq di superficie commerciale applicato nella stima, assunto pari ad €/mq 165,00= è stato determinato nella scheda di calcolo in ALL. 7.4;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	56,96	€ 165,00	€ 9.398,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.398,40
Valore corpo			€ 9.398,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.398,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.398,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B-ABITAZIONE)	Abitazione di tipo economico [A3]	137,54	€ 92.153,81	€ 92.153,81
B-AUTORIMESSA)	Stalle, scuderie, rimesse, autori-messe [C6]	56,96	€ 9.398,40	€ 9.398,40

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.232,83
Spese di regolarizzazione urbanistica (rimozione veranda da terrazzo abitazione)	€ 2.200,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.119,38**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

NOTE FINALI:**BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

Beni pignorati siti in Fossalta di Portogruaro (VE), frazione Fratta, comprendenti:

beni immobili A): siti in via Venchieredo n. 37

beni immobili B): siti in Via C.C. Valvason n. 15

RISULTANZE DELLA STIMA:**LOTTO 001)**

comprende i beni immobili pignorati A); lotto costituito da corpo unico:

valore stimato del corpo A-UNICO)	€ 185.875,20
detrazioni:	
- riduzione forfettaria 15%	€ 28.181,28
- spese di regolarizzazione urbanistica (rimozione baracche da area esterna)	€ 2.400,00
Prezzo a base d'asta del lotto 001)	€ 157.293,92

LOTTO 002):

comprende i beni immobili pignorati B); lotto costituito da n. 2 corpi:

valore stimato del corpo B-ABITAZIONE)	€ 92.153,81
valore stimato del corpo B-AUTORIMESSA)	€ 9.398,40
sommano valori stimati corpi	€ 101.552,21
detrazioni:	
- riduzione forfettaria 15%	€ 15.232,83
- spese di regolarizzazione urbanistica (rimozione veranda da terrazzo abitazione)	€ 2.200,00
Prezzo a base d'asta del lotto 002)	€ 84.119,38

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- ALL. 1.1: Decreto di nomina ed incarico peritale in data 08.08.2016 (pagg. 1-9)
- ALL. 1.2: Verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 19.08.2016 (pagg. 1-4)
- ALL. 1.3: Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-4)
- ALL. 1.4: Verbali degli accessi presso gli immobili pignorati (pagg. 1-4)
- ALL. 1.5: Moduli con dichiarazioni e recapiti telefonici degli esecutati (pagg. 1-2)
- ALL. 1.6: Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-4)
- ALL. 1.7: Istanza al G.E. in data 14.10.2016 (pagg. 1-2)
- ALL. 1.8: Provvedimento del G.E. in data 18.10.2016 (unica pag.)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dei beni immobili pignorati:

- ALL. 2.0: Localizzazione ed inquadramento generale dei fabbricati di cui fanno parte i beni immobili pignorati, denominati rispettivamente A) e B) nella relazione notarile in atti della procedura (pagg. 1-4)
(elaborazioni su immagini satellitari e su veduta stradale, estratte da Google Maps)

BENI IMMOBILI PIGNORATI A) – AFFERENTI AL LOTTO 1):

- ALL. 2.1: Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili A) afferenti al lotto 1), attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
(elaborazioni su immagine satellitare estratta da Google Maps e su estratto di mappa catastale)
- ALL. 2.2: Estratto di mappa catastale con individuazione della particella e del fabbricato di cui fanno parte gli immobili A) (unica pag.)
- ALL. 2.3: Visura catastale elenco immobili facenti parte del fabbricato (unica pag.)
- ALL. 2.4: Visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (pagg. 1-2)
- ALL. 2.5: Visura catastale storica dell'unità immobiliare autorimessa (pagg. 1-2)
- ALL. 2.6: Visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato (pagg. 1-3)
- ALL. 2.7: Elaborato planimetrico catastale (unica pag.)
- ALL. 2.8: Elenco subalterni catastali (unica pag.)
- ALL. 2.9: Planimetria catastale dell'unità immobiliare abitazione (unica pag.)
- ALL. 2.10: Planimetria catastale dell'unità immobiliare autorimessa (unica pag.)

BENI IMMOBILI PIGNORATI B) – AFFERENTI AL LOTTO 2):

- ALL. 2.11: Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili B) afferenti al lotto 2), attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
(elaborazioni su immagine satellitare estratta da Google Maps e su estratto di mappa catastale)
- ALL. 2.12: Estratto di mappa catastale con individuazione della particella e del fabbricato di cui fanno parte gli immobili B) (unica pag.)
- ALL. 2.13: Visura catastale elenco immobili facenti parte del fabbricato (unica pag.)
- ALL. 2.14: Visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (pagg. 1-4)
- ALL. 2.15: Visura catastale storica dell'unità immobiliare autorimessa (pagg. 1-3)
- ALL. 2.16: Visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato (pagg. 1-2)
- ALL. 2.17: Visura catastale storica di subalterno soppresso (lastrico ora abitazione) (pagg. 1-2)
- ALL. 2.18: Elaborato planimetrico catastale (unica pag.)
- ALL. 2.19: Elenco subalterni catastali (unica pag.)
- ALL. 2.20: Planimetria catastale dell'unità immobiliare abitazione (unica pag.)
- ALL. 2.21: Planimetria catastale dell'unità immobiliare autorimessa (unica pag.)
- ALL. 2.22: Visura catastale storica di unità immobiliare non pignorata facente parte del fabbricato (pagg. 1-2)
- ALL. 2.23: Servitù di accesso e transito costituita su area esterna di pertinenza del fabbricato:
 - ALL. 2.23.1: Elaborato planimetrico esplicativo (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.23.2: Visure catastali delle particelle limitrofe interessate dalla servitù:
 - ALL. 2.23.2.1: visura p.lla 457 (ex 235 parte) (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.23.2.2: visura p.lla 459 (ex 235 parte) (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.23.2.3: visura p.lla 461 terreni (ex 327 parte) (unica pag.)
 - ALL. 2.23.2.4: visura p.lla 461 fabbricati (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.23.2.5: visura p.lla 514 (ex 458, già 235 parte) (unica pag.)
 - ALL. 2.23.2.6: visura p.lla 327 (ora parte di 514) (unica pag.)

ALL. 2.23.2.7: visura p.lla 460 (ora parte di 514) (pagg. 1-2)

ALL. 2.23.2.8: visura p.lla 458 (ora parte di 514) (pagg. 1-2)

da ALL. 2.2 ad ALL. 2.23: documenti da consultazione su base informativa tramite servizio Sister, acquisiti presso Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, ad esclusione dei seguenti:

ALL.2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.20, ALL. 2.21: documenti da consultazioni su base informativa acquisiti presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio - Servizi Catastali;

RETTIFICA ED AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI BENI IMMOBILI PIGNORATI A):

- **ALL. 2.24:** Istanza di rettifica ed integrazione di dati catastali (inserimento numero civico), inoltrata ad Agenzia Entrate – Direzione Generale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.25:** Visure catastali aggiornate degli immobili pignorati alla data del 14.10.2016, come da istanza di rettifica inoltrata (inserimento numero civico dell'indirizzo):
 - ALL. 2.25.1:** Visura catastale aggiornata unità immobiliare abitazione (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.25.2:** Visura catastale aggiornata unità immobiliare autorimessa (pagg. 1-2)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPRIETA' ALIENA CONFINANTE AD OVEST CON BENI IMMOBILI PIGNORATI A):

- **ALL. 2.26:** Elaborato planimetrico p.lla 517 - foglio 4 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.27:** Elenco subalterni p.lla 517 - foglio 4 (unica pag.)
- **ALL. 2.28:** Visura catastale sub. 3 - p.lla 517 – foglio 4 (pagg. 1-3)

ALL. 3. Titoli di proprietà, formalità, possesso dei beni immobili pignorati:

BENI IMMOBILI PIGNORATI A) – AFFERENTI AL LOTTO 1):

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED]
 - ALL. 3.1.1:** Richiesta inoltrata al Notaio Giovanni Pascatti (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trasmissione atto dal Notaio Giovanni Pascatti (unica pag.)
 - ALL. 3.1.3:** Copia atto di donazione per Notaio Giovanni Pascatti (pagg. 1-7)
- **ALL. 3.2:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.10.2016:
 - ALL. 3.2.1:** Ispezione su unità immobiliare abitazione (unica pag.)
 - ALL. 3.2.2:** Ispezione su unità immobiliare autorimessa (unica pag.)
 - ALL. 3.2.3:** Ispezione ricerca dati soggetto [REDACTED] (unica pag.)
 - ALL. 3.2.4:** Ispezione su soggetto [REDACTED] (1^ parte) (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.5:** Ispezione su soggetto [REDACTED] (2^ parte) (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.6:** Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.3:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato [REDACTED]
 - ALL. 3.3.1:** Richiesta inoltrata al Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.3.2:** Nota di trasmissione e risposta del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Ufficio Anagrafe (unica pag.)
 - ALL. 3.3.3:** Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Ufficio Anagrafe (unica pag.)
 - ALL. 3.3.4:** Richiesta inoltrata al Comune di Cordovado (PN) (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.3.5:** Nota di trasmissione del Comune di Cordovado (PN) Ufficio Anagrafe (unica pag.)
 - ALL. 3.3.6:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Cordovado (PN) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-2)

BENI IMMOBILI PIGNORATI B) – AFFERENTI AL LOTTO 2):

- **ALL. 3.4:** Titolo di provenienza della proprietà all'esecutata [REDACTED]
 - ALL. 3.4.1:** Richiesta inoltrata all'Archivio di Stato di Venezia (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.2:** Nota di trasmissione dell'Archivio di Stato di Venezia (unica pag.)
 - ALL. 3.4.3:** Copia di denuncia di successione rilasciata dall'Archivio di Stato di Venezia (pagg. 1-20)
 - ALL. 3.4.4:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile di Venezia (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.5:** Copia di pubblicazione di testamento olografo per Notaio Gianfrancesco Saccardo rilasciata dall'Archivio Notarile di Venezia (pagg. 1-8)

- **ALL. 3.5:** Titolo di provenienza della proprietà agli esecutati [REDACTED]
 - ALL. 3.5.1:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile di Venezia (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.5.2:** Nota di risposta dell'Archivio Notarile di Venezia (unica pag.)
 - ALL. 3.5.3:** Copia di atto di donazione per Notaio Americo Pasqualis (pagg. 1-44)
 - ALL. 3.5.4:** Foto dell'allegato "D" all'atto per Notaio Americo Pasqualis (pagg. 1-4)
 - ALL. 3.5.5:** Nota di trascrizione di atto di donazione per Notaio Americo Pasqualis presso Conservatoria RRil di Venezia (pagg. 1-5)
- **ALL. 3.6:** Atto di costituzione servitù su area esterna di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili B) afferenti al lotto 2):
 - ALL. 3.6.1:** Richiesta inoltrata al Notaio Paolo Pasqualis (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.6.2:** Copia di atto di donazione per Notaio Paolo Pasqualis (pagg. 1-8)
 - ALL. 3.6.3:** Nota di trascrizione di atto di donazione per Notaio Paolo Pasqualis presso Conservatoria RRil di Venezia (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.7:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.10.2016:
 - ALL. 3.7.1:** Ispezione su unità immobiliare abitazione (unica pag.)
 - ALL. 3.7.2:** Ispezione su unità immobiliare autorimessa (unica pag.)
 - ALL. 3.7.3:** Ispezione su soggetto [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.8:** Accertamento dello stato civile degli esecutati [REDACTED]
 - ALL. 3.8.1:** Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.8.2:** Richiesta inoltrata al Comune di San Michele al Tagliamento (VE) (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.8.3:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento (VE) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.9:** Accertamento dello stato civile dell'esecutata [REDACTED]
 - ALL. 3.9.1:** Certificato di stato vedovile rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Ufficio Anagrafe e relativa richiesta (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.9.2:** Certificato di matrimonio ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciati dal Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-2)

ULTERIORI ACCERTAMENTI SU ENTRAMBI I BENI IMMOBILI PIGNORATI A) B):

- **ALL. 3.10:** Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati:
 - ALL. 3.10.1:** Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di Portogruaro (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.10.2:** Attestazione di inesistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati aventi ad oggetto gli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 3.11:** Accertamento inerente a procedura fallimentare in corso: Fallimento [REDACTED] sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pordenone in data 19.11.2015, fornita in copia conforme dalla curatrice dott.ssa Maria Pia Cereser (pagg. 1-5)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica dei beni immobili pignorati:

BENI IMMOBILI PIGNORATI A) – AFFERENTI AL LOTTO 1):

- **ALL. 4.1:** Pratica edilizia iniziale:
 - ALL. 4.1.1:** Concessione edilizia iniziale per la costruzione del fabbricato, rilasciata in data 04.08.1982 (unica pag.)
 - ALL. 4.1.2:** Grafici di progetto approvati in data 04.08.1982 (pagg. 1-8)
 - ALL. 4.1.3:** Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 39/1982 (pagg. 1-19)
- **ALL. 4.2:** Variante in corso d'opera alla concessione edilizia iniziale:
 - ALL. 4.2.1:** Concessione edilizia in variante, rilasciata in data 31.01.1986 (unica pag.)
 - ALL. 4.2.2:** Grafici di progetto approvati in data 31.01.1986 (pagg. 1-7)
 - ALL. 4.2.3:** Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 3/1986 (pagg. 1-8)
- **ALL. 4.3:** Rinnovo concessione edilizia in variante per consentire l'ultimazione dei lavori:
 - ALL. 4.3.1:** Rinnovo di concessione edilizia, rilasciato in data 24.02.1989 (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.3.2:** Dichiarazioni del progettista e direttore dei lavori, certificato di regolare esecuzione (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.3.3:** Autorizzazione abitabilità rilasciata in data 21.03.1991 (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.3.4:** Denuncia di variazione catasto terreni in data 28.12.1990 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.3.5:** Dichiarazione fabbricato in catasto urbano in data 03.01.1991 (pagg. 1-5)

BENI IMMOBILI PIGNORATI B) – AFFERENTI AL LOTTO 2):

- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia iniziale:
 - ALL. 4.4.1: Nulla-osta per esecuzione di lavori edili di costruzione del fabbricato, rilasciato in data 08.01.1965 (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.4.2: Grafici di progetto di costruzione del fabbricato (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.4.3: Atti estratti dalla pratica edilizia n. 5/1965 (pagg. 1-10)
 - ALL. 4.4.4: Permesso di abitabilità rilasciato in data 19.09.1966 (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.5:** Concessione edilizia per sopraelevazione (negata):
 - ALL. 4.5.1: Diniego di concessione edilizia in data 25.07.1985 (unica pag.)
 - ALL. 4.5.2: Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia negata (pagg. 1-6)
- **ALL. 4.6:** Concessione edilizia per sopraelevazione (riesame):
 - ALL. 4.6.1: Concessione edilizia rilasciata in data 10.07.1986 (unica pag.)
 - ALL. 4.6.2: Grafici di progetto approvati in data 10.07.1986 (pagg. 1-9)
 - ALL. 4.6.3: Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 40/1986 (pagg. 1-25)
- **ALL. 4.7:** Variante in corso d'opera alla concessione edilizia per sopraelevazione:
 - ALL. 4.7.1: Concessione edilizia in variante, rilasciata in data 21.06.1989 (unica pag.)
 - ALL. 4.7.2: Grafici di progetto approvati in data 21.06.1989 (pagg. 1-7)
 - ALL. 4.7.3: Atti estratti dalla pratica di concessione in variante (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.7.4: Certificato di regolare esecuzione (unica pag.)
 - ALL. 4.7.5: Dichiarazione conformità impianto idraulico e di riscaldamento (unica pag.)
 - ALL. 4.7.6: Permesso di abitabilità rilasciato in data 02.04.1990 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.7.7: Denuncia variazione catasto urbano (pagg. 1-16)
- **ALL. 4.8:** Pratica di sanatoria edilizia ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985:
 - ALL. 4.8.1: Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 28.01.1989 (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.8.2: Domanda di sanatoria edilizia in data 05.12.1985, con allegati (pagg. 1-11)
 - ALL. 4.8.3: Denuncia di variazione catastale (pagg. 1-8)

ACCERTAMENTI SU ENTRAMBI I BENI IMMOBILI PIGNORATI A), B):

- **ALL. 4.9:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fossalta di Portogruaro (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.10:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fossalta di Portogruaro (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.11:** Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fossalta di Portogruaro (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.12:** Norme tecniche operative (NTO) relative al vigente Piano degli Interventi (PI) approvato con DCC n. 49 del 22.12.2014 (pagg. 1-117)
- **ALL. 4.13:** Elaborato estratto dal vigente Piano degli Interventi (PI) relativo alla Zona significativa FRATTA (unica pag.)
- **ALL. 4.14:** Regolamento Edilizio vigente (testo del regolamento edilizio 1989 aggiornato con le modifiche successivamente apportate) (pagg. 1-75)
- **ALL. 4.15:** Stralcio del vigente Piano degli Interventi (PI) e delle Norme Tecniche Operative (NTO) con riferimento ai beni immobili pignorati (pagg. 1-9)

da ALL.4.1 ad ALL.4.11: documenti acquisiti presso Ufficio Tecnico Comunale; da ALL. 4.12 ad ALL. 4.15: documenti estratti dal sito web ufficiale del Comune di Fossalta di Portogruaro;

ALL. 5: Stato dei luoghi dei beni immobili pignorati:**BENI IMMOBILI PIGNORATI A) – AFFERENTI AL LOTTO 1):**

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica alle date degli accessi del 07.10.2016 e 10.10.2016, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista: (foto n. 1-191)
 - generali fabbricato ed area esterna: foto da 1) a 21)
 - locali al piano terra: foto da 22) a 90)
 - autorimessa al piano terra: foto da 91) a 102)
 - abitazione al 1° piano: foto da 103) a 172)
 - corpi di fabbrica insistenti su area esterna: foto da 173) a 191)
- **ALL. 5.2:** Elaborati planimetrici da rilievo in sito (pagg. 1-2)
- **ALL. 5.3:** Elaborati planimetrici quotati con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- **ALL. 5.4:** Elaborati planimetrici quotati con indicazione delle misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-2)

- **ALL. 5.5:** Elaborati planimetrici di raffronto tra l'assetto reale riscontrato in sito, l'assetto catastale, l'assetto approvato in concessione edilizia (pagg. 1-4)
- **ALL. 5.6:** Elaborati planimetrici e veduta dell'area esterna di base e pertinenza del fabbricato, di raffronto tra l'assetto catastale e l'assetto reale riscontrato in sito (pagg. 1-2)

BENI IMMOBILI PIGNORATI B) – AFFERENTI AL LOTTO 2):

- **ALL. 5.7:** Documentazione fotografica alla data dell'accesso del 05.10.2016, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista: (foto n. 1-171)
 - generali fabbricato ed area esterna: foto da 1) a 19)
 - abitazione al 1° piano: foto da 20) a 147)
 - autorimessa al piano terra: foto da 148) a 171)
- **ALL. 5.8:** Elaborati planimetrici da rilievo in sito (pagg. 1-2)
- **ALL. 5.9:** Elaborati planimetrici quotati con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- **ALL. 5.10:** Elaborato planimetrico quotato con indicazione delle misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (unica pag.)
- **ALL. 5.11:** Elaborati planimetrici dell'abitazione al 1° piano, di raffronto tra l'assetto reale riscontrato in sito, l'assetto catastale, l'assetto approvato in concessione edilizia, con individuazione di difformità (pagg. 1-4)
- **ALL. 5.12:** Elaborati planimetrici dell'autorimessa al piano terra, di raffronto tra l'assetto reale riscontrato in sito, l'assetto catastale, l'assetto approvato in concessione edilizia (pagg. 1-2)

ALL. 6. Attestati di prestazione energetica dei beni immobili pignorati:

ACCERTAMENTO SU ENTRAMBI I BENI IMMOBILI PIGNORATI A), B):

- **ALL. 6.1:** Accertamento della sussistenza di attestati di prestazione energetica (A.P.E.) relativi alle unità immobiliari pignorate: Richiesta inoltrata alla Regione Veneto – Sezione Energia (pagg. 1-2)
- **ALL.6.2:** Comunicazione relativa all'inesistenza di attestati di prestazione energetica nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. della Regione Veneto – Sezione Energia (unica pag.)

BENI IMMOBILI PIGNORATI A) – AFFERENTI AL LOTTO 1):

- **ALL. 6.3:** Redazione di APE: codice certificato n. 108254/2016 Regione Veneto in data 26.10.2016, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-7)

BENI IMMOBILI PIGNORATI B) – AFFERENTI AL LOTTO 2):

- **ALL. 6.4:** Redazione di APE; codice certificato n. 108913/2016 Regione Veneto in data 27.10.2016, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-7)

ALL. 7. Dati di supporto alla stima:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:
 - ALL. 7.1.1:** Quotazioni II semestre 2015 (pagg. 1-2)
 - ALL. 7.1.2:** Quotazioni I semestre 2016 (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.2:** Stima beni immobili pignorati A) afferenti al lotto 1) – scheda di calcolo relativa al corpo unico A) (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.3** Stima beni immobili pignorati B) afferenti al lotto 2) – scheda di calcolo relativa al corpo B-ABITAZIONE) (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.4:** Stima beni immobili pignorati B) afferenti al lotto 2) – scheda di calcolo relativa al corpo B-AUTORIMESSA) (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it – Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (unica pag.)
- **ALL. 7.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.7:** Quotazioni immobiliari estratte da: mercato-immobiliare.info (unica pag.)
- **ALL. 7.8:** Stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. – Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.):
 - ALL. 7.8.1:** Dati relativi ad immobili di confronto (comparabili) assunti a supporto della stima degli immobili pignorati, desunti da recenti atti pubblici di compravendita (unica pag.)
 - ALL. 7.8.2.:** Tabelle di stima degli immobili pignorati A) (corpo unico) con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) (pagg. 1-6)
- **ALL. 7.9:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione baracche e ripristino stato dei luoghi nell'area esterna di pertinenza degli immobili pignorati A) (unica pag.)
- **ALL. 7.10:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione veranda e ripristino stato dei luoghi nel terrazzo dell'immobile pignorato B-ABITAZIONE) (unica pag.)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- ALL. 8.1: Diritti catastali per visure, mappe, elenchi immobili, elaborati planimetrici (pagg. 1-8)
- ALL. 8.2: Diritti conservatoria e servizi di pubblicità immobiliare per ispezioni da base informativa e cartacea (pagg. 1-9)
- ALL. 8.3: Diritti archivio notarile per rilascio copie titoli (pagg. 1-2)
- ALL. 8.4: Competenze tecniche per redazione n. 2 APE - ing. Dennis Campagna (unica pag.)
- ALL. 8.5: Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima con applicazione del metodo di confronto del mercato – Market Comparison Approach – MCA (pagg. 1-4)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- ALL. 9.1: Relazione notarile redatta da Notaio Roberto Cortelazzo in data 14.03.2016 (pagg. 1-4)
- ALL. 9.2: Estratti di mappa catastale (pagg. 1-2)
- ALL. 9.3: Visure catastali acquisite in data 08.03.2016 (pagg. 1-16)
- ALL. 9.4: Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici acquisiti rispettivamente in date 10.03.2016 e 08.03.2016 (pagg. 1-8)
- ALL. 9.5: Atto di pignoramento immobiliare in data 18.12.2015 (pagg. 1-10)
- ALL. 9.6: Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (pagg. 1-4)
- ALL. 9.7: Istanza di vendita in data 05.02.2016 (pagg. 1-2)

Data:
12-11-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO
poi sostituito da:
G.E. DOTT.SSA MONICA BIASUTTI

ESECUZIONE N. 19/2016 E.I.
udienza del 21.12.2016 ore 9,00

PROCEDURA:

Creditore procedente:

BANCA DI SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – banca di credito cooperativo s.c.
(*avv.ti Alvise Cecchinato e Susanna Geremia*)

Debitori eseguiti:

PERITO ESTIMATORE:

arch. Francesca AIELLO

Via Grado n. 6 - 33170 Pordenone

Cell.: 349-1483584

Tel.: 0434-080019

Fax: 0434-365778

E-mail: francescaaiello.arch@libero.it

PEC: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

C.F. : LLAFNC62L60F839P

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

CONSIDERAZIONI IN RISPOSTA

**ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ESECUTATE
SULLA PERIZIA ESTIMATIVA DEPOSITATA IL 13.11.2016**

I N D I C E

	pag.
I) PREMESSE	3
II) CONSIDERAZIONI:.....	4
II.1) Considerazioni sulle osservazioni del tecnico della parte [REDACTED]	4
II.1.1) Considerazioni sul calcolo della superficie commerciale dell'immobile A)	4
II.1.2) Considerazioni su alcune caratteristiche dell'immobile A)	4
II.2) Considerazioni sulle osservazioni del tecnico delle parti [REDACTED]	6
II.2.1) Considerazioni sul numero civico dell'indirizzo del corpo B-ABITAZIONE	6
II.2.2) Considerazioni sulle spese di regolarizzazione urbanistica del terrazzo	7
II.2.3) Considerazioni sul corpo B-AUTORIMESSA	8
II.2.4) Considerazioni sulla valutazione complessiva del lotto 002)	8
III) CONCLUSIONI	9

I) PREMESSE:

In via preliminare si richiamano le risultanze della stima, estratte a pag. 55 della perizia depositata in data 13.11.2016 (ALL. 1):

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Beni pignorati siti in Fossalta di Portogruaro (VE), frazione Fratta, comprendenti:

beni immobili A): siti in via Venchieredo n. 37

beni immobili B): siti in Via C.C. Valvason n. 15

RISULTANZE DELLA STIMA:

LOTTO 001)

comprende i beni immobili pignorati A); lotto costituito da corpo unico:

valore stimato del corpo A-UNICO) € 185.875,20

detrazioni:

- riduzione forfettaria 15% € 28.181,28

- spese di regolarizzazione urbanistica
(rimozione baracche da area esterna) € 2.400,00

Prezzo a base d'asta del lotto 001) € 157.293,92

LOTTO 002):

comprende i beni immobili pignorati B); lotto costituito da n. 2 corpi:

valore stimato del corpo B-ABITAZIONE) € 92.153,81

valore stimato del corpo B-AUTORIMESSA) € 9.398,40

sommano valori stimati corpi € 101.552,21

detrazioni:

- riduzione forfettaria 15% € 15.232,83

- spese di regolarizzazione urbanistica
(rimozione veranda da terrazzo abitazione) € 2.200,00

Prezzo a base d'asta del lotto 002) € 84.119,38

Si fa presente che i debitori esecutati hanno fatto pervenire, a mezzo pec-mail in data 05.12.2016 inviata dal loro unico difensore costituito avv. Paolo Montico, n. 2 relazioni tecniche di osservazioni alla stima, relative rispettivamente ai beni immobili pignorati A) e B):

- **IMMOBILI A) – LOTTO 001)** – via Venchieredo n. 37, Fossalta di Portogruaro (VE) frazione Fratta, proprietà
relazione tecnica redatta in data 05.12.2016 dal geometra Roberto Giordano (v. ALL. 2);
sintesi delle osservazioni del tecnico:
valutazione a base d'asta del lotto pari ad € 145.000,00=, ridotta di € 12.293,92= rispetto a quella effettuata nella perizia depositata, risultata pari ad € 157.293,92=;
- **IMMOBILI B) – LOTTO 002)** – via C.C. Valvason n. 15, Fossalta di Portogruaro (VE) frazione Fratta, proprietà
relazione tecnica redatta in data 02.12.2016 dal perito industriale Andrea Drigo (v. ALL. 3)
sintesi delle osservazioni del tecnico:
valutazione a base d'asta del lotto pari ad € 79.720,00=, ridotta di € 4.399,38= rispetto a quella effettuata nella perizia depositata, risultata pari ad € 84.119,38=;
ulteriore riduzione di € 500,00= per eventuali future spese professionali.

Come richiesto nel capo f) del mandato, nella presente relazione si sottopongono al G.E. alcune considerazioni chiarificatrici, ritenute indispensabili in risposta alle osservazioni di ciascuno dei tecnici, in attesa di intervenire personalmente all'udienza fissata per il 21.12.2016.

II) CONSIDERAZIONI:

Si richiamano di seguito le argomentazioni esposte da ciascuno dei tecnici delle parti esegutate, e si espongono le corrispondenti considerazioni di risposta, articolando il testo nei punti sottoelencati:

II.1) Considerazioni sulle osservazioni del tecnico della parte [REDACTED] (pagg. 4-5)

II.2) Considerazioni sulle osservazioni del tecnico delle parti [REDACTED] (pagg. 6-8)

II.1) CONSIDERAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DEL TECNICO DELLA PARTE AMBROSIO:

Il tecnico della parte [REDACTED] geom. Roberto Giordano, nella sua relazione tecnica (ALL. 2) riferita all'immobile A) afferente al lotto 001) sito in via Venchieredo n. 37, Fossalta di Portogruaro (VE) frazione Fratta, propone un valore a base d'asta pari ad € 145.000,00=, esponendo osservazioni sulle risultanze della perizia depositata con riferimento ai seguenti argomenti:

- calcolo della superficie commerciale totale dell'immobile;
- caratteristiche posizionali, dimensionali e conservative dell'immobile.

Si richiamano le osservazioni del tecnico di parte e si espongono le considerazioni di risposta nei capi che seguono:

II.1.1) Considerazioni sul calcolo della superficie commerciale dell'immobile A) (pag. 4)

II.1.2) Considerazioni su alcune caratteristiche dell'immobile A) (pagg. 4-5)

II.1.1) Considerazioni sul calcolo della superficie commerciale dell'immobile A):

Il tecnico espone di aver proceduto al rilievo della sagoma esterna del fabbricato nonché di alcune misure interne, e di aver comparato il rilievo con la scheda catastale, mediante sovrapposizione grafica, ottenendo una superficie commerciale pari a 227,413 mq, inferiore di 7,427 mq a quella determinata nella perizia depositata, laddove risulta pari a 234,84 mq;

indi, assumendo la consistenza di 227,413 mq, il tecnico ha ricalcolato il valore dell'immobile applicando il medesimo valore unitario assunto in perizia, pari ad 800,00 €/mq, ed applicando altresì la riduzione del 15% fissata dal G.E. nonché quella per spese di regolarizzazione urbanistica (rimozione di baracche dall'area esterna) così come determinata in perizia in € 2.400,00=.

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si sottopongono al G.E. le seguenti considerazioni:

il criterio di restituzione e di comparazione metrica e grafica adottato dal tecnico di parte differisce sostanzialmente da quello adottato in perizia, laddove si è proceduto prima al rilievo diretto in sito delle misure reali (interne ed esterne) e poi al calcolo delle superfici reali lorde mediante elaborazione delle misure effettive concretamente rilevate, senza procedere ad adattamenti grafici sulla planimetria catastale, bensì producendo autonomamente la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi; il tutto, come già precisato alle pagg. 21-22 della perizia depositata (ALL. 1), che qui si richiamano integralmente e si ribadiscono, unitamente ai riferimenti agli elaborati di rilievo quotati già depositati con la perizia (ALL. 5.3, ALL. 5.4);

per tali motivi, in questa sede si conferma la consistenza dell'immobile così come determinata in perizia con i criteri suesposti, pari a 234,84 mq di superficie commerciale.

II.1.2) Considerazioni su alcune caratteristiche dell'immobile A):

Il tecnico elenca alcune caratteristiche intrinseche dell'immobile (posizionali, dimensionali, conservative), che segnala come oggettivamente penalizzanti il valore di mercato, e precisamente:

- a) presenza di danneggiamento in alcuni punti di grondaie e pluviali;
- b) presenza di segni di umidità di risalita nelle murature perimetrali dell'abitazione;
- c) presenza sul retro del fabbricato (lato cortile) di tettoia accessoria di proprietà aliena che penalizza l'affaccio, nonché di accesso carraio promiscuo con passaggio anche di mezzi agricoli;
- d) promiscuità dei portici sui due fronti del fabbricato, con limitazione della privacy;
- e) grandezza dell'abitazione e scarsa classe energetica, con elevati costi di gestione.

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si sottopongono al G.E. le seguenti considerazioni:

si fa presente che sostanzialmente si concorda con il tecnico e che le suelencate caratteristiche sono già state descritte e documentate alle pagg. 18-20 della perizia depositata (ALL. 1), nonché tenute in debita considerazione nella stima effettuata;

infatti nel procedimento estimativo le singole caratteristiche sono state associate a coefficienti di particolareggiamento riduttivi, ovvero di deprezzamento del valore unitario;

il tutto, come esposto nel punto 8.1) capi II) e III) a pag. 23 della perizia depositata (ALL. 1), che qui si richiamano integralmente e si ribadiscono, unitamente alla scheda di calcolo estimativa già depositata con la perizia (ALL. 7.2);

in particolare, dalla scheda in ALL. 7.2 (che si riallega alla presente per agevolare la lettura) si desume che:

- per la caratteristica di cui alla lettera a) è stato applicato il coefficiente 0,99 (per stato di conservazione ed interventi di revisione di grondaie pluviali);
- per la caratteristica di cui alla lettera b) è stato applicato il coefficiente 0,99 (per stato di conservazione ed interventi di revisione di intonaci e tinteggiature);
- per la caratteristica di cui alla lettera c) è stato applicato il coefficiente 0,80 (per caratteristica posizionale dell'affaccio sul cortile ovest);
- per la caratteristica di cui alla lettera e) è stato applicato il coefficiente 0,85 (per taglio dimensionale);

per quanto concerne la caratteristica di cui alla lettera d), si rileva che l'assetto "promiscuo" degli spazi porticati-ballatoi è insito nella scelta tipologica di base dell'unità immobiliare (metà terra-cielo di fabbricato del tipo villetta bifamiliare in linea), progettata e realizzata secondo la volontà dei committenti (Ambrosio Maurizio e la sorella Alfea) come si desume dalla documentazione in atti tecnico-amministrativi già depositata con la perizia (ALL. 4.1, ALL. 4.2, ALL. 4.3).

per tali motivi, in questa sede si conferma il valore a base d'asta del lotto 001) così come determinato in perizia, pari ad € 157.293,92=, salvo eventuali differenti considerazioni del G.E.

II.2) CONSIDERAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DEL TECNICO DELLE PARTI

Il tecnico delle parti p.i. Andrea Drigo, nella sua relazione tecnica (ALL. 3) riferita agli immobili B) afferenti al lotto 002) siti in via C.C. Valvason n. 15, Fossalta di Portogruaro (VE) frazione Fratta, propone un valore a base d'asta complessivamente pari ad € 79.720,00=, eventualmente riducibile ad € 79.220,00=, esponendo osservazioni sulle risultanze della perizia depositata con riferimento ai seguenti argomenti:

- regolarizzazione del numero civico dell'indirizzo del corpo B-ABITAZIONE;
- aggiunta di ulteriori spese di regolarizzazione urbanistica del terrazzo;
- caratteristiche del corpo B-AUTORIMESSA;
- valutazione complessiva del lotto 002).

Si richiamano le osservazioni del tecnico di parte e si espongono le considerazioni di risposta nei capi che seguono:

II.2.1) Considerazioni sul numero civico dell'indirizzo del corpo B-ABITAZIONE (pagg. 6-7)

II.2.2) Considerazioni sulle spese di regolarizzazione urbanistica del terrazzo (pag. 7)

II.2.3) Considerazioni sul corpo B-AUTORIMESSA (pag. 8)

II.2.4) Considerazioni sulla valutazione complessiva del lotto 002) (pag. 8)

II.2.1) Considerazioni sul numero civico dell'indirizzo del corpo B-ABITAZIONE:

Il tecnico osserva che l'unità immobiliare corpo B-ABITAZIONE risulta catastalmente identificata al civico n.15 di via C.C. Valvason invece che al civico n.15/A, che corrisponde all'indirizzo di residenza dei proprietari e quantifica in € 500,00= la spesa per apportare la regolarizzazione, comprensiva di diritti catastali per pratica DOCFA e di competenze professionali a discrezione, precisando che tale spesa va detratta nel caso in cui la variazione del civico venga effettuata dopo la vendita dell'immobile.

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si sottopongono al G.E. le seguenti considerazioni:

- a) si premette che l'unità immobiliare corpo B-ABITAZIONE risulta individuata in catasto con il civico n. 15, unitamente alle altre unità immobiliari che fanno parte del medesimo fabbricato (unità immobiliare corpo B-AUTORIMESSA, unità immobiliare abitativa non pignorata del piano terra), il quale è accessibile nel suo insieme attraverso un unico cancello di ingresso dalla strada pubblica; sul fabbricato si è costituito rapporto condominiale sulle parti comuni a partire dal 21.04.1986 (atto per Notaio Americo Pasqualis, titolo di provenienza della proprietà di parte del fabbricato ai coniugi per effetto di donazione fatta da precedentemente unica proprietaria dell'intero) (ALL. 3.5); a chiarimento dell'argomento, si richiama e si ribadisce tutto quanto già esposto nella perizia depositata, rispettivamente:
 - alle pagg. 26-29, con il supporto dei documenti catastali ivi menzionati, tutti già depositati (da ALL. 2.11 ad ALL. 2.20);
 - alle pagg. 36-38, con il supporto dei titoli ivi menzionati, tutti già depositati (ALL. 3.4, ALL. 3.5);
- b) si osserva che gli atti catastali (visura, elaborato planimetrico, planimetria) risultano tra loro congruenti e consentono di individuare esattamente ed univocamente l'unità immobiliare B-ABITAZIONE, anche in relazione alle altre unità facenti parte del fabbricato condominiale;
- c) al fine di chiarire più approfonditamente quanto segnalato dal tecnico di parte, in questa sede si è provveduto ad acquisire presso il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) i certificati di residenza dei soggetti proprietari residenti nel fabbricato condominiale (ALL. 4), da cui effettivamente risulta:
 - (abitazione di residenza: corpo B-ABITAZIONE oggi pignorato, sito al 1° piano del fabbricato)
 - (abitazione di residenza: non pignorata, sita al piano terra del fabbricato);
- d) tenendo conto delle circostanze precisate nei capi a) e b), ed in particolare del rapporto condominiale costituitosi nell'intero fabbricato a seguito della realizzazione dell'abitazione del 1° piano di proprietà fermo restando l'unico comune ingresso dalla strada pubblica al complesso (fabbricato+area scoperta comune), non si può escludere che il n. 15/A individui ufficialmente l'abitazione del 1° piano come "interno" del condominio e non come separato civico;

- e) in ogni caso, al fine del contenimento della spesa, quantificata dal tecnico di parte in € 500,00= per una variazione non strettamente indispensabile di tutti gli elaborati grafici catastali delle varie unità immobiliari subalterne del fabbricato, in questa sede si è provveduto ad inoltrare in data 06.12.2016 apposita istanza di rettifica ed integrazione dei dati catastali (numero civico dell'indirizzo) al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Generale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio, secondo la più semplice ed immediata procedura di applicazione corrente (ALL. 5); alla data odierna la pratica non risulta essere stata ancora evasa e si attende di conoscere l'esito della fattibilità o meno della rettifica richiesta, stante la congruenza menzionata nel capo b);

II.2.2) Considerazioni sulle spese di regolarizzazione urbanistica del terrazzo:

Il tecnico stima un aumento delle spese di regolarizzazione urbanistica del corpo B-ABITAZIONE (per la rimozione della veranda abusiva realizzata sul terrazzo), quantificate in € 2.200,00= nella perizia depositata, aggiungendo l'ulteriore importo di € 1.380,00=, di cui € 580,00= per oneri e magisteri, ed € 800,00= per competenze professionali di direzione lavori valutate a discrezione.

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si sottopongono al G.E. le seguenti considerazioni:

- a) si osserva preliminarmente che i prezzi delle voci 8), 9), 10) di cui alla relazione del tecnico di parte sono stimati a corpo in assenza di riferimenti e/o di analisi esplicative;
- b) si precisa che la rimozione e la smuratura di tutte le guide degli infissi (comprese anche quelle a pavimento) è stata già compresa nel computo metrico estimativo di cui all'ALL. 7.10 della perizia depositata (v. voce A25113 del prezzario di riferimento adottato); nella computazione non si è ritenuto opportuno aggravare l'importo dei lavori con oneri di sostituzione integrale dei moduli del pavimento (in cui erano state alloggiate le guide) con nuovi moduli, prevedendo che lo smontaggio mediante accurato svitamento degli accessori di fissaggio a pavimento metterebbe in luce fori di dimensione minimale, per altro ubicati immediatamente in adiacenza ai giunti tra i moduli, e senza compromissione della funzionalità del piano di calpestio; per altro, nella scheda di calcolo estimativa dell'immobile B-ABITAZIONE depositata nella perizia (ALL. 7.3) si è prevista l'applicazione del coefficiente riduttivo del valore pari a 0,95, stante la necessità di effettuare interventi di revisione del piano di calpestio dell'intero terrazzo e della sottostante impermeabilizzazione, avendo preso atto dello stato di umidità permanente ben visibile all'intradosso del solaio, cioè nell'intero soffitto del sottostante immobile corpo B-AUTORIMESSA, come descritto a pag. 51 della perizia depositata (ALL. 1), tenendo conto contestualmente di tutte le suesposte considerazioni, si ritiene che l'importo di € 300,00= valutato a corpo dal tecnico di parte sia già compensato dalla penalizzazione attuata in sede di stima;
- c) con riferimento all'onere esiguo di ripristino della discendente pluviale nel punto di contatto con i canali di gronda della veranda da smontare, valutato a corpo dal tecnico in € 80,00= senza riferimenti esplicitivi, si ritiene che possa essere assorbito dall'arrotondamento in eccesso attuato in conclusione del computo di cui all'ALL. 7.10;
- d) con riferimento all'onere per lo smaltimento in discarica di eventuale guaina sottostante il manto di copertura, valutato a corpo dal tecnico in € 200,00= senza riferimenti esplicitivi, si precisa che, al fine del contenimento dei costi, nell'intero computo di cui all'ALL. 7.10 si è optato per il recupero e l'accantonamento di tutti i materiali e componenti della veranda smontata; pertanto, si è inteso accantonare anche il materiale di risulta dalla rimozione della eventuale guaina, per altro di scarsissima entità volumetrica (circa 0,50 mc); in concreto, la spesa per oneri di discarica della eventuale guaina risulta ampiamente compensata dal valore dei componenti smontati e recuperati, tutti nuovi ed in ottime condizioni;
- e) con riferimento alle spese per competenze professionali valutate a discrezione dal tecnico in € 800,00=, si fa presente che nel computo di cui all'ALL. 7.10 non sono state previste al fine del contenimento dei costi, tenendo anche conto che trattasi di rimozione di opera abusiva assoggettabile ad ingiunzione di demolizione a carico dei proprietari; **tuttavia, ci si rimette ad ogni eventuale differente valutazione del G.E. sull'argomento.**

II.2.3) Considerazioni sul corpo B-AUTORIMESSA:

Il tecnico propone la riduzione del valore del corpo B-AUTORIMESSA per i seguenti motivi:

- il locale centrale termica adiacente all'autorimessa risulta di fatto a servizio esclusivo dell'abitazione del piano terra non pignorata, interamente di proprietà di [REDACTED] ed avrebbe dovuto essere correttamente compreso nella planimetria catastale di tale abitazione;
- l'autorimessa è ad uso di entrambe le abitazioni dell'unità immobiliare e quindi si configura come bene comune censibile ad entrambe, come si desume dalle intenzioni delle parti nell'atto di donazione del Notaio P. Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 05.07.1994, rep. n. 8719/3148;

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si sottopongono al G.E. le seguenti considerazioni:

- a) si concorda sostanzialmente con il tecnico sull'assetto catastale e sull'uso comune dell'autorimessa, posta a servizio di entrambe le unità abitative del fabbricato, con le quali è posta in comunicazione anche dall'interno; tale circostanza è stata infatti espressamente segnalata nella perizia depositata alle pagg. 29-31 e 51 (ALL. 1) ed è stata tenuta in debita considerazione nella stima, come precisato nella premessa della scheda di calcolo estimativa già depositata in ALL. 7.4;
- b) non si concorda con il tecnico sull'atto di donazione sopra menzionato, già riportato in ALL. 3.6.2 della perizia depositata, nel quale si fa riferimento agli immobili pignorati B-ABITAZIONE e B-AUTORIMESSA solo per menzionare la costituzione di servitù di accesso e transito sull'area esterna di pertinenza; evidentemente il tecnico intendeva piuttosto riferirsi al titolo di provenienza della proprietà ai coniugi [REDACTED] atto di donazione per Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 21.04.1986, nn. 85796/27287 già riportato in ALL. 3.5.3 della perizia depositata, esaminato alle pagg. 36-37 della stessa (ALL. 1);

II.2.4) Considerazioni sulla valutazione complessiva del lotto 002):

Il tecnico, in conclusione delle osservazioni sopra richiamate ed analizzate, propone l'arrotondamento del valore del lotto 002) tenendo conto sia dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare, specie in zone periurbane e periferiche, sia di riferite generiche informazioni desunte da tecnici ed operatori del settore operanti in loco (non menzionati);

In riferimento alle osservazioni del tecnico, si fa presente che nella stima di cui alla perizia depositata si è già tenuto conto sia dell'attuale situazione del mercato immobiliare, sia della localizzazione degli immobili, e che si è proceduto secondo i criteri dettagliatamente esposti a pag. 53 (ALL. 1); pertanto, non si ritiene opportuno apportare ulteriori decurtazioni, per giunta in assenza di eventuali elementi di supporto documentati, non forniti dal tecnico di parte.

per tali motivi, si conferma senza ulteriori riduzioni il valore a base d'asta del lotto 002) così come determinato in perizia, pari ad € 84.119,38=, salvo eventuali differenti considerazioni del G.E.

III) CONCLUSIONI:

Sulla base di tutte le suesposte considerazioni motivate, riportate nella presente relazione in risposta alle osservazioni dei tecnici delle parti eseguite, si richiama e si conferma la stima già redatta nella perizia depositata e ci si rimette ad ogni eventuale differente valutazione del G.E.

* * * * *

In conclusione, la sottoscritta anticipa al G.E. la presente relazione di chiarimenti, in vista dell'udienza fissata per il 21.12.2016 ore 9,00 nel corso della quale si renderà disponibile a fornire ogni delucidazione.

Depositata, unitamente alla presente relazione composta da n. 9 pagine, i seguenti documenti ed elaborati:

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

ALL. 1: relazione peritale depositata in data 13.11.2016

ALL. 2: relazione tecnica della parte [REDACTED] redatta dal geom. Roberto Giordano

ALL. 3: relazione tecnica delle parti [REDACTED] redatta dal p.i. Andrea Drigo

ALL. 4: certificati di residenza di [REDACTED]

ALL. 5: istanza di rettifica dati catastali (numero civico indirizzo) inoltrata all'Agenzia delle Entrate

ALLEGATI GIA' DEPOSITATI UNITAMENTE ALLA PERIZIA DEL 13.11.2016:

ALL. 7.2: scheda di calcolo estimativa degli immobili A) afferenti al lotto 001)

ALL. 7.3: scheda di calcolo estimativa dell'immobile B-ABITAZIONE afferente al lotto 002)

ALL. 7.4: scheda di calcolo estimativa dell'immobile B-AUTORIMESSA afferente al lotto 002).

Con osservanza

Il perito estimatore
arch. Francesca Aiello

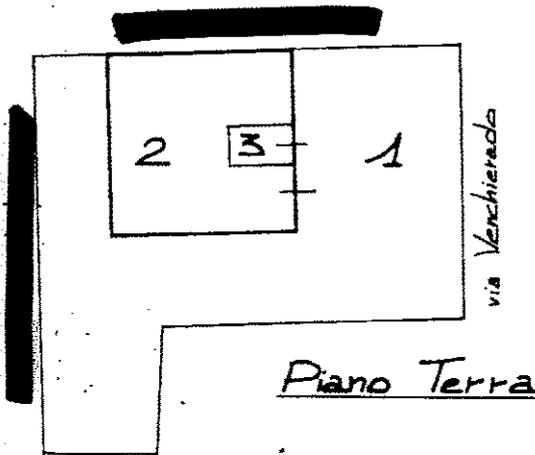
Pordenone, 19 dicembre 2016

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di

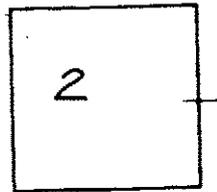
FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Rif. tipo mapp. n° del



Piano Terra

SCALA 1:500



Piano Prima



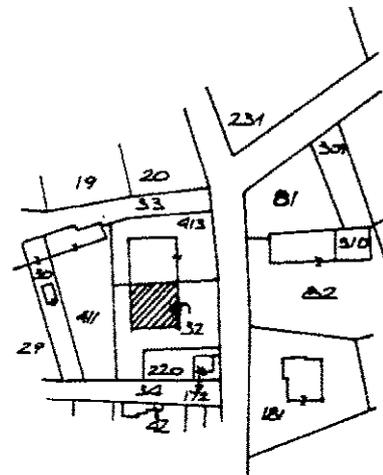
SUB 1: Scoperto

SUB 2: Abitazione

SUB 3: Autorimessa

IL TECNICO

**UFFICIO TECNICO ERARIALE
VENEZIA**



Estratto di mappa
F.4 Mapp. 32
Scala 1:2000

9999

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 32 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Nov. 8 (Nuovo Casso Edificio Urbano)

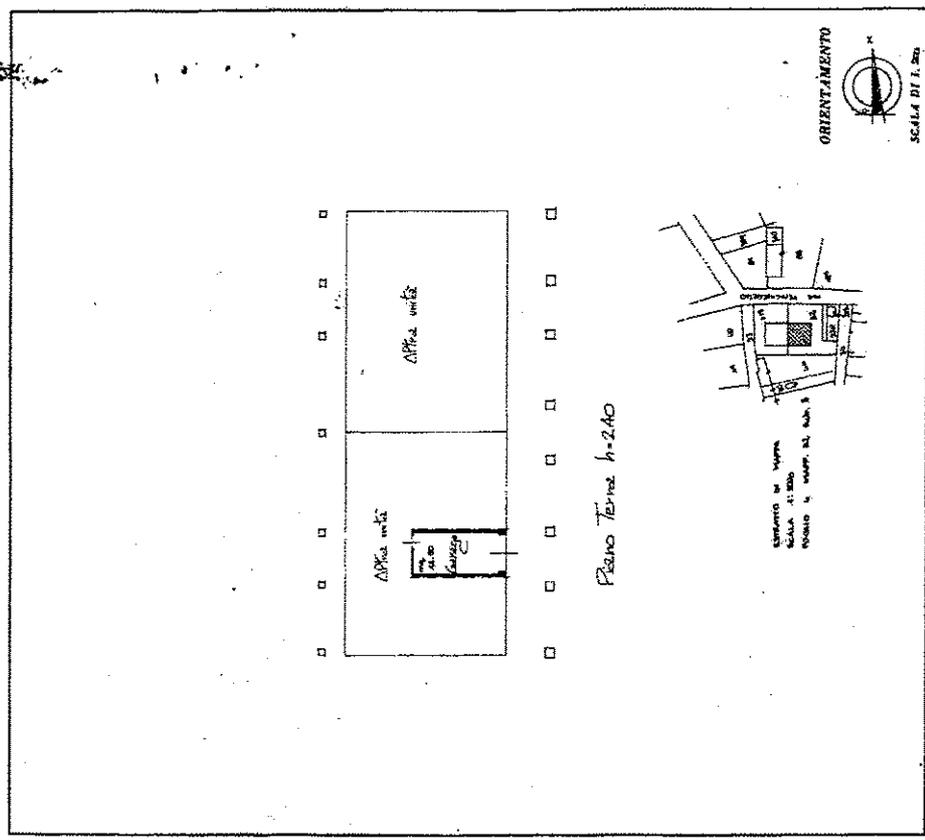
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Porto Rafaeli Via Indipendenza

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Porto Rafaeli



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PAG. 1
1/1
P. 1/1
5/5

Completare Ad. Porto Rafaeli
 Stato Porto Rafaeli
 Territorio Porto Rafaeli
 della Prefettura di Porto Rafaeli
 area catastale Porto Rafaeli
 Piano Porto Rafaeli

ELABORATO PLANIMETRICO

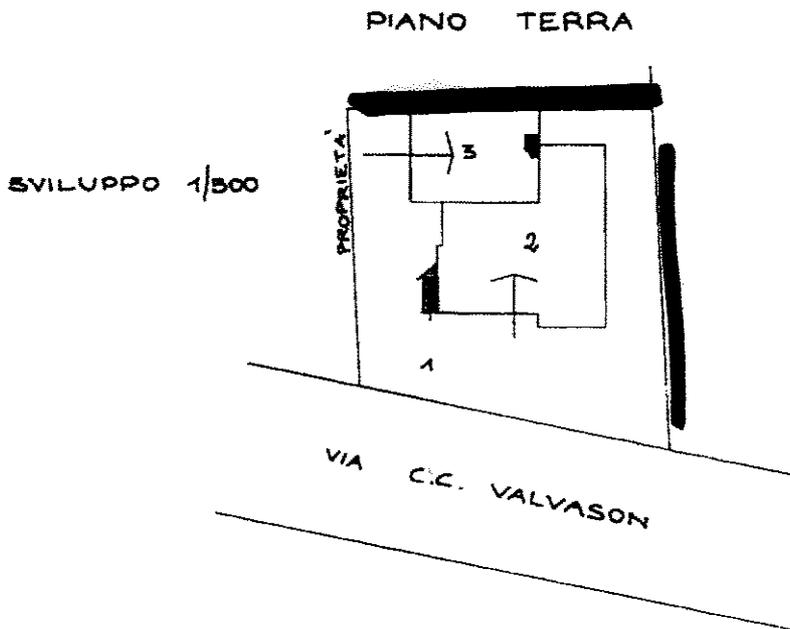
SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCOPERTO)

SUB 2 - ABITAZIONE (T)

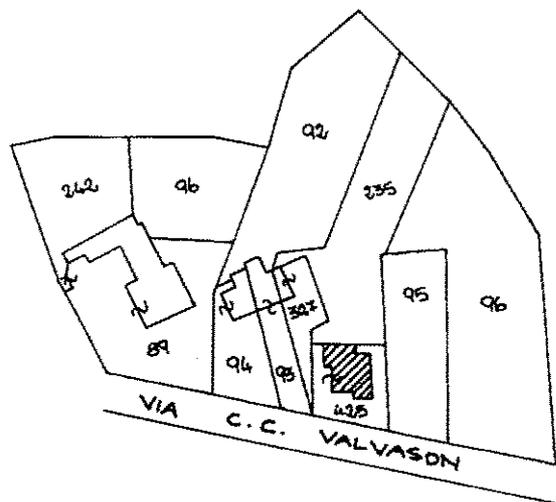
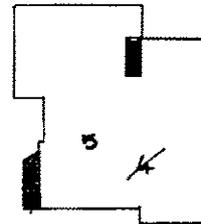
SUB 3 - GARAGE (T)

* SUB 4 - LASTRICO SOLARE (P. 1°)

SUB 5 - ABITAZIONE (P. 1°) (PROVIENE PER EDIFICAZIONE SUL SUB 4)

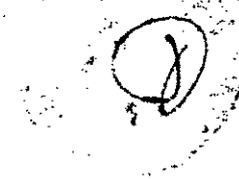


PIANO PRIMO



IL TECNICO
GEOM. DE LUCA GABRIELE

Luca Gabriele



ESTRATTO DI MAPPA 1/2000
COMUNE DI FOSSALTA DI PORT.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/10/1989 - Data: 02/09/2016 - n. T179423 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato mappa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

9999

ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 425 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. rig. rand. 407

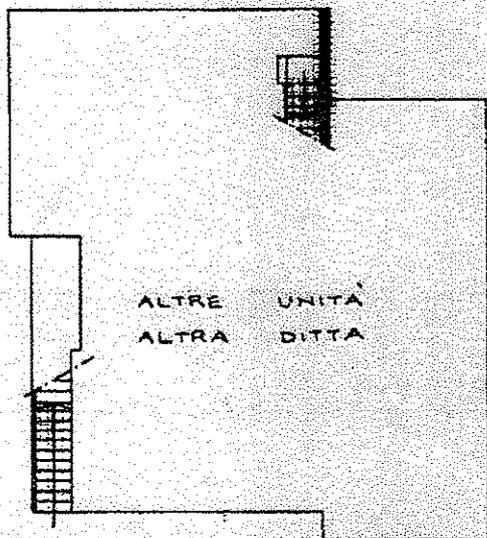


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

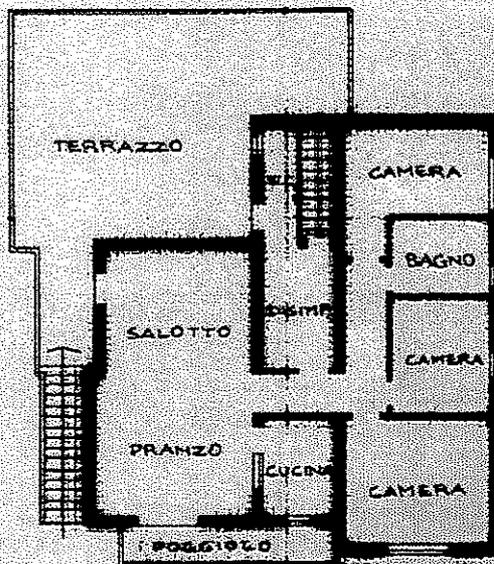
MOD. BN/C

LIRE
250

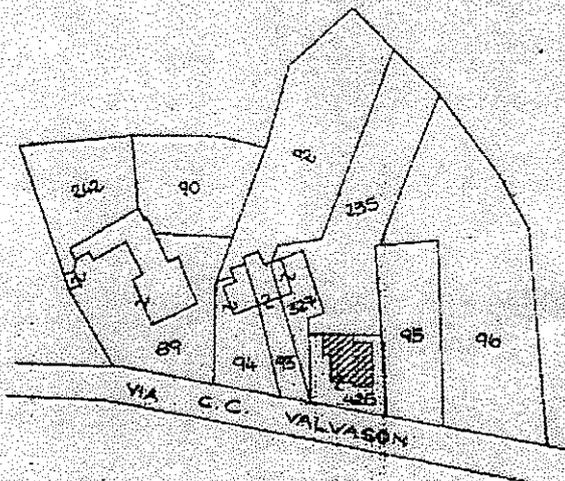
Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORTO, via C.C. VALVASON, civ. 15



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H = 2.70



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
CATASTO DI FOSSALTA DI PORTO
FOGLIO 4 MAPPA 125

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:30

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTO (D741) - < Foglio: 4 Particella: 425 - Subalitemo 5 >

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

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DE LUCA GABRIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/10/1989 - Data: 27/09/2016 del PN0083651 - Richiedente C.T.U. AIELLO FRANCESCA

Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli di scala: 1/25 - n. 1466
n. 425 sub. 5

Data 4/10/89 Firma *Luca Gabriele*

MODULARIO
F. rig. rond. 487



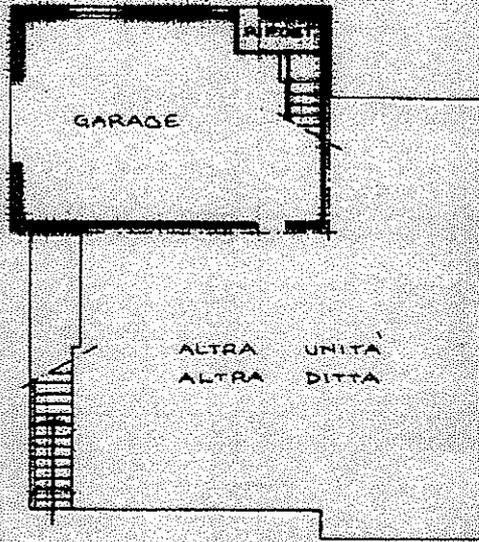
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN/C

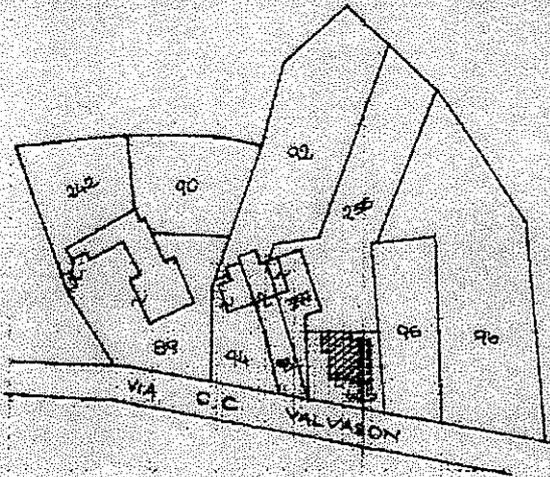
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORT. via C.C. VALVASON

civ. 15



PIANO TERRA H=3.00



ESTRATTO DI MAPPA 1/2000
COMUNE DI FOSSALTA DI PORT.
FOLIO 4 MAPPALE 425

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:25

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO(D741) - < Foglio: 4 Particella: 425 - Subaltemo 3 >

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti	DE <u>LUCA GABRIELE</u>	
Data presentazione: 13/10/1989 - Data: 27/09/2016 - n. PN0083647 - Richiedente C.T.U. AIELLO FRANCESCA		
Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 - n. 1466		
n. 425 sub. 3 data 4/10/89 Firma <i>Re Luca Gabriel</i>		

MODULARIO
F. - Catasto - 431

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

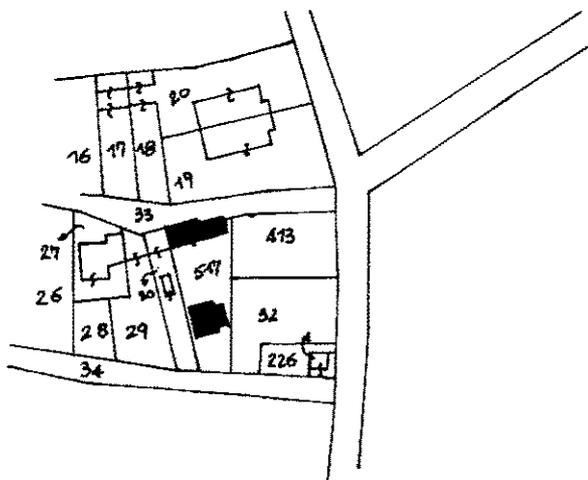
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune Fossalta di Portogruaro	C.T. Sez. Fgl. 4 Mapp. 517
Via/piazza n.	C.E.U. Sez. Fgl. 4 Mapp. 517
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. 3394 del 11.03.1999



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 517 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	
Ultimo protocollo <u>A01168/99</u> <u>31 MAR 1999</u> Data presentazione: 31/05/1999 - Data: 03/11/2016 - n. T34405 - Richiedente: Telematico Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Fattore di scala: 1:2000 - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Mappe Interni Planigrafia e Zona della Rete PV

MODULARIO
F. - Catasto - 400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

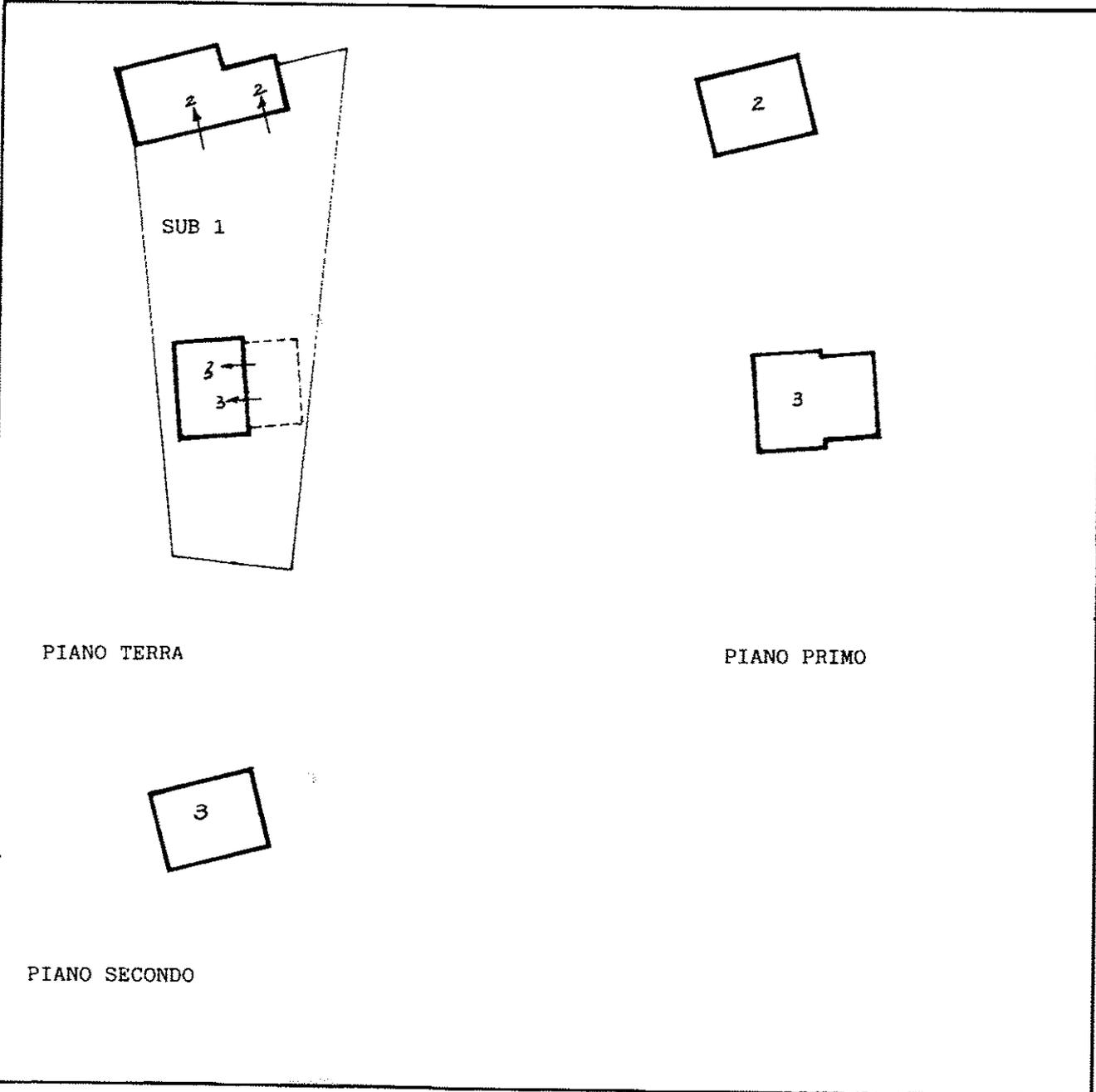
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
Fossalta di Portogruaro		4	517	3394	11.03.1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

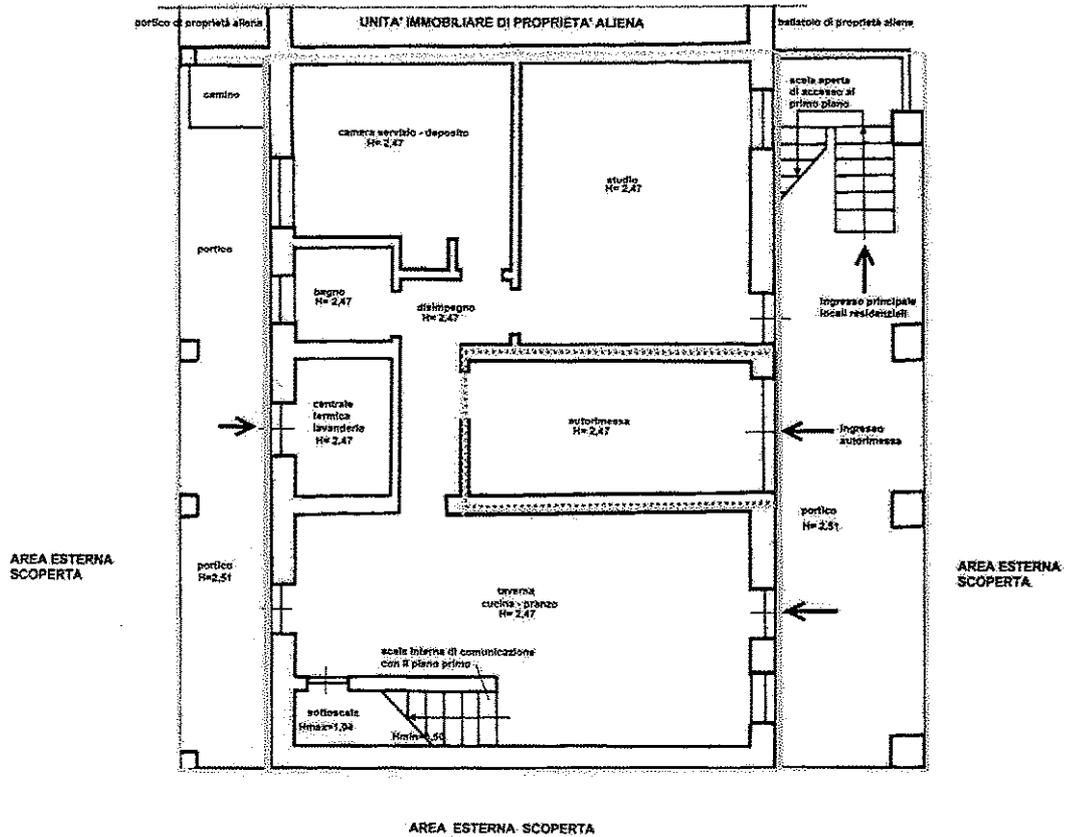
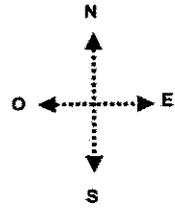


Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale		L'operatore	IL PROTEG
Protocollo <u>A 011 68/99</u>	<u>100, 1029</u>		<u>03.05.1999</u>
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.			<i>[Signature]</i>

Ultima planimetria in atti.
Data presentazione: 31/05/1999 - Data: 03/11/2016 - n. T34405 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 517 - Elaborato planimetrico >

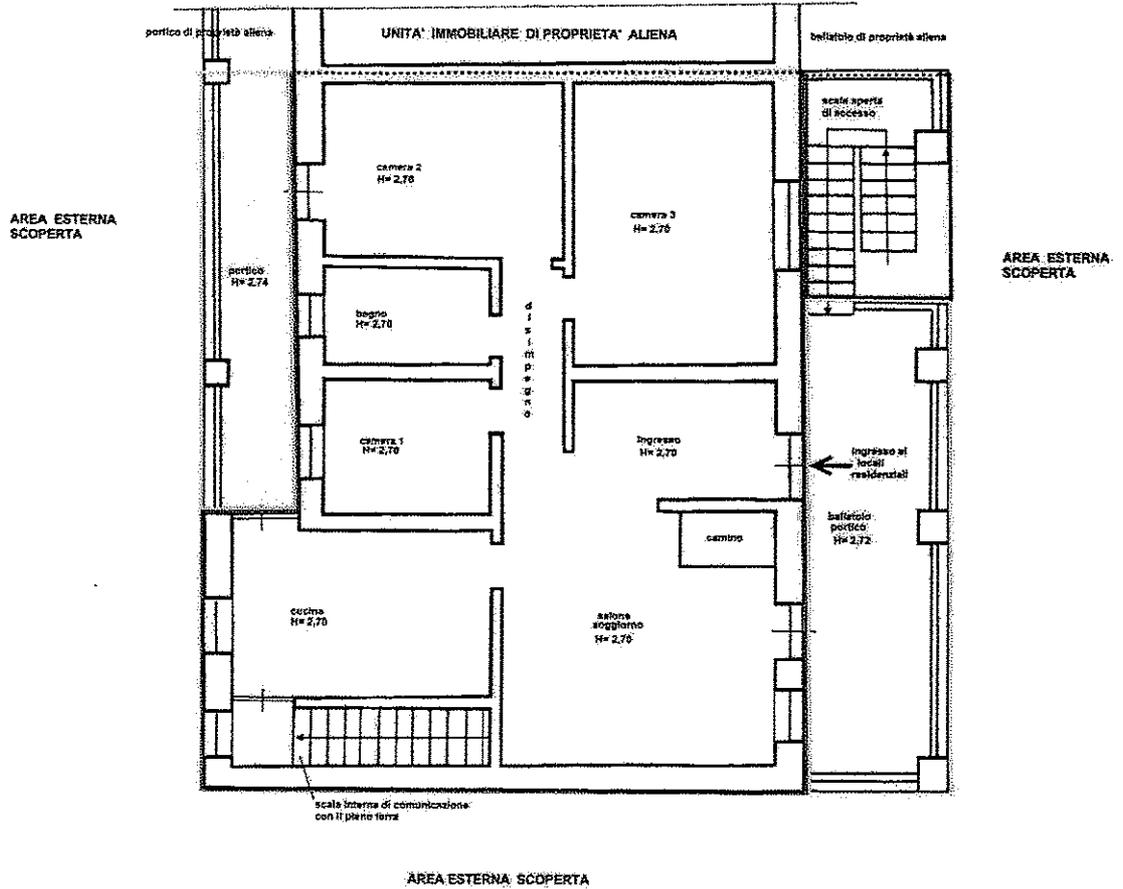
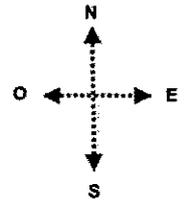
ELABORATO PLANIMETRICO
piano terra



- locali accessori a servizio della residenza
- autorimessa
- portici

SCALA 1:100

ELABORATO PLANIMETRICO:
abitazione al 1° piano

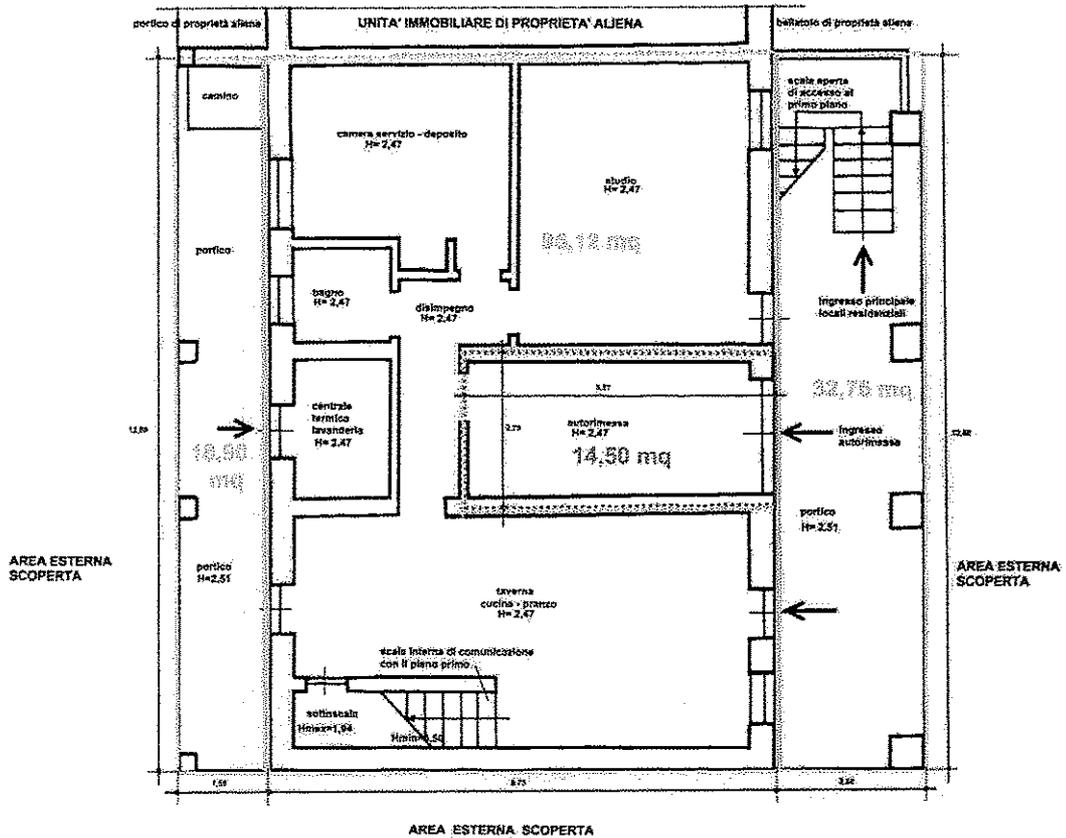
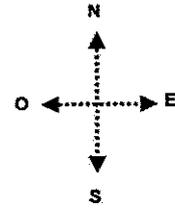


- locali residenziali
- portici
- scale aperte di accesso

SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
 piano terra

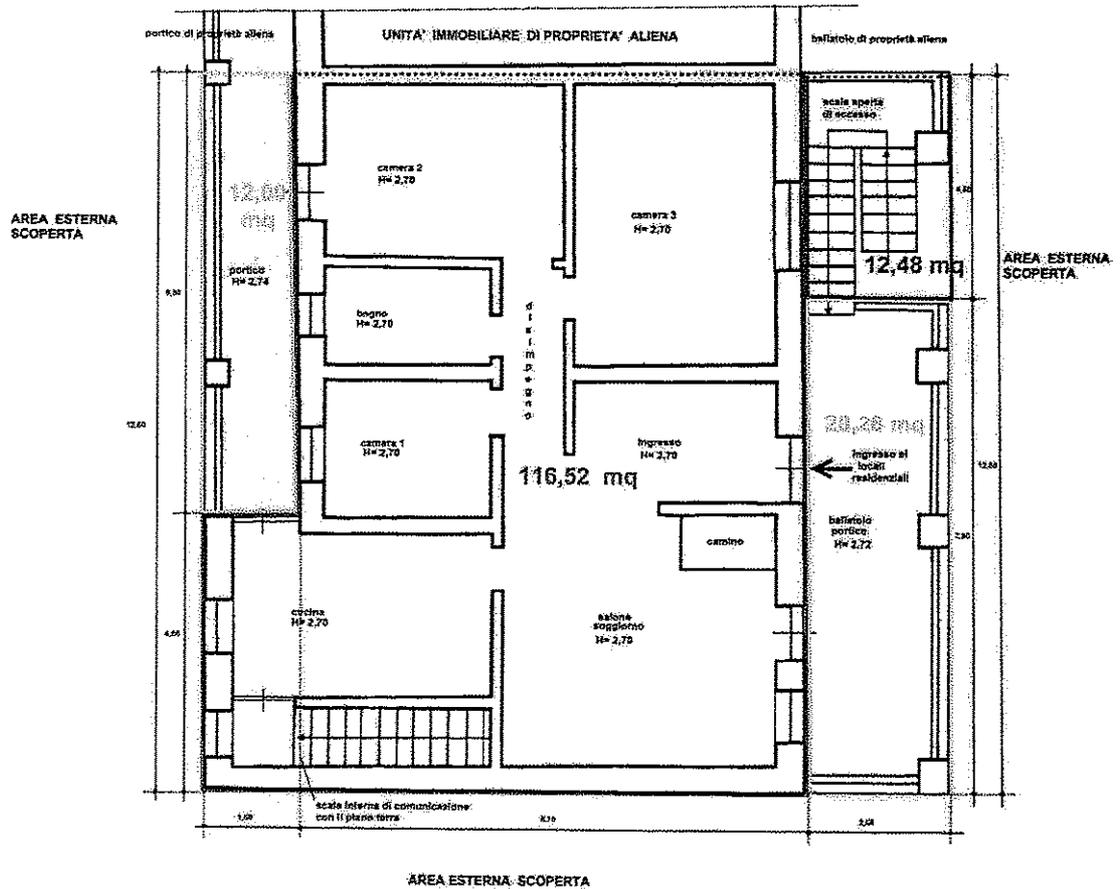
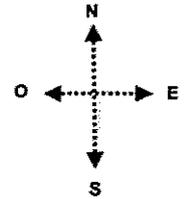
superfici reali lorde determinate sulla base di rilievi metrici in sito



- locali accessori a servizio della residenza = 65.92 mq
- autorimessa = 14.50 mq
- portici = 10.50 + 10.76 = 21.26 mq

SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
 abitazione al 1° piano
 superfici reali lorde determinate sulla base di rilievi metrici in sito

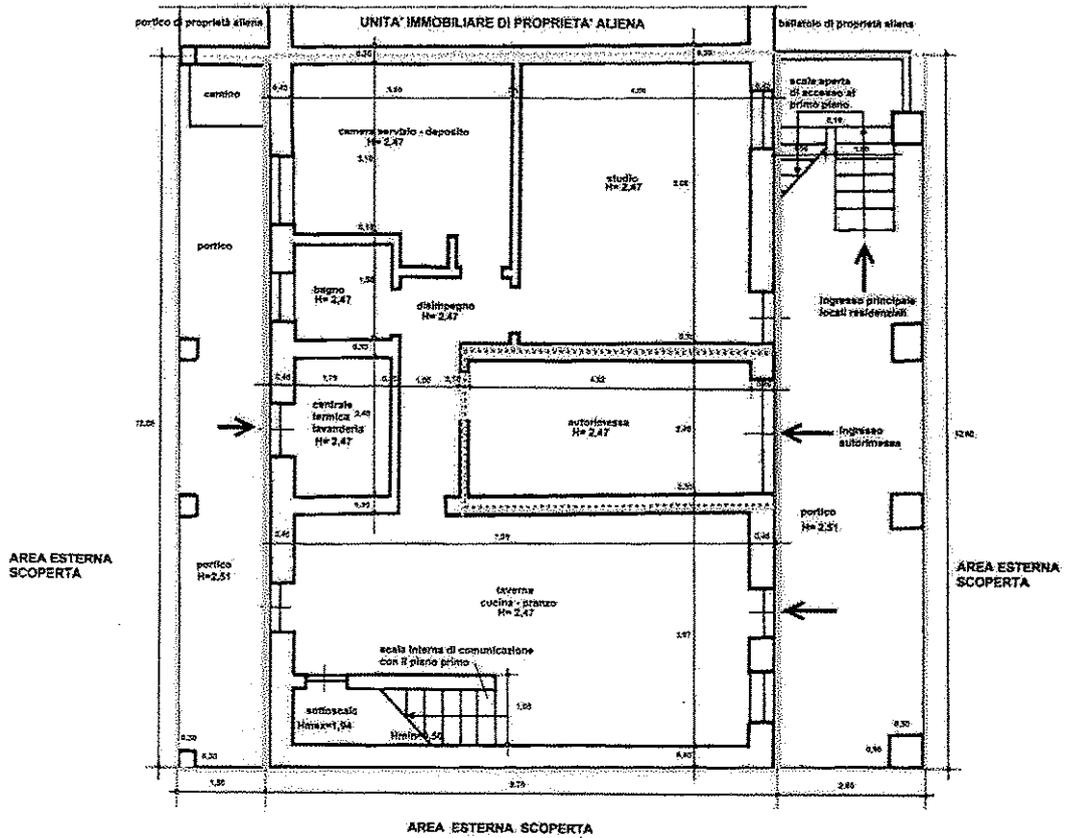
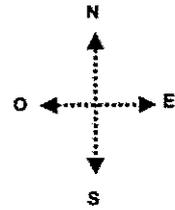


- locali residenziali = 116,52 mq
- portici = 23,03 mq
- scale aperte di accesso = 12,48 mq

SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
 piano terra

quotato con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici

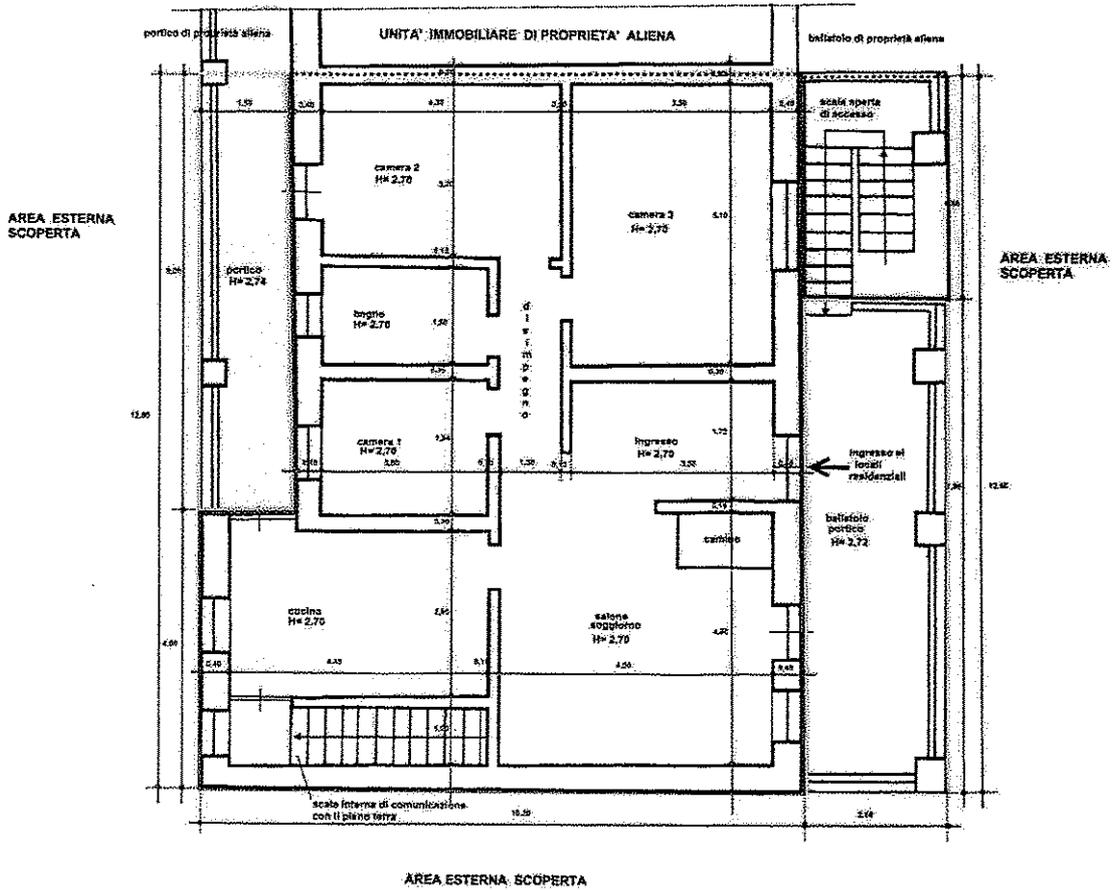
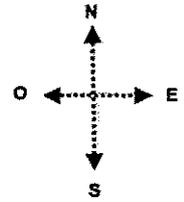


- locali accessori a servizio della residenza
- autorimessa
- portici

SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
 abitazione al 1° piano

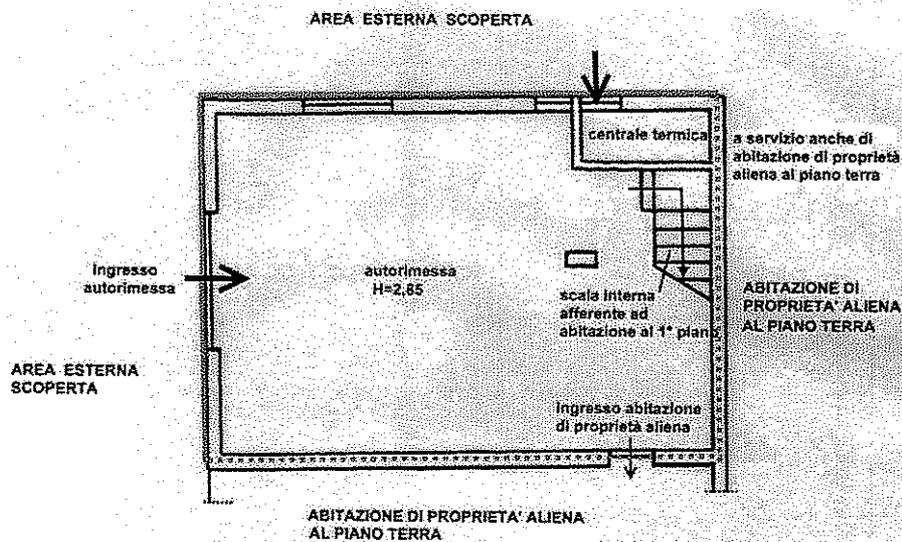
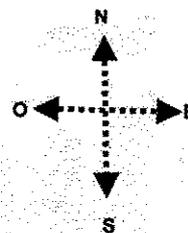
quadrato con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici



- locali residenziali
- portici
- scala aperta di accesso

SCALA 1: 100

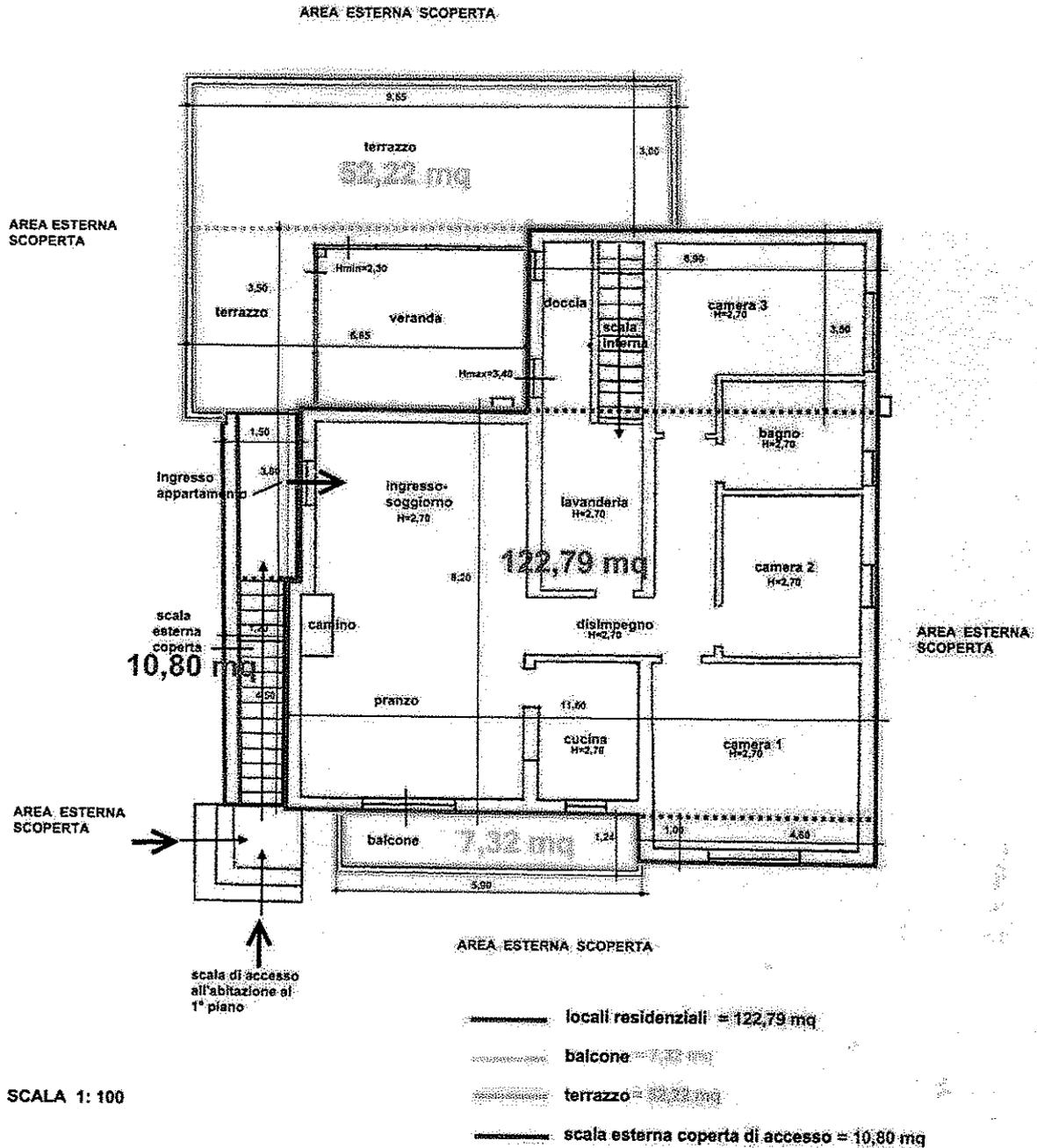
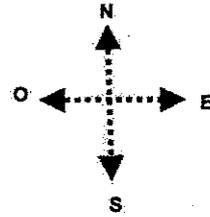
ELABORATO PLANIMETRICO
autorimessa al piano terra



SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
abitazione al 1° piano

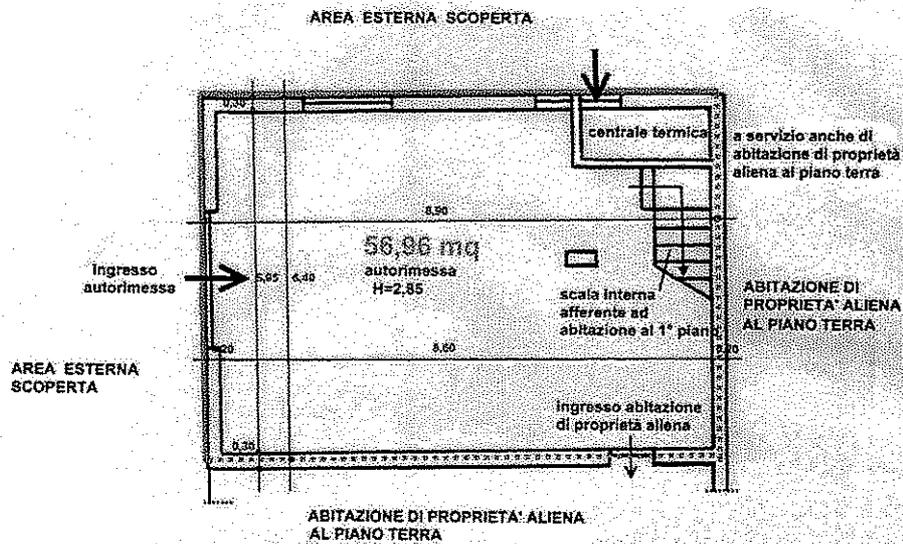
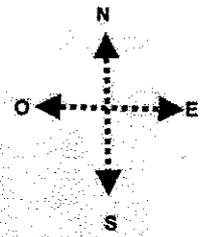
superfici reali lorde determinate sulla base di rilievi metrici in sito



SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO
autorimessa al piano terra

superficie reale lorda determinata sulla base di rilievi metrici in sito

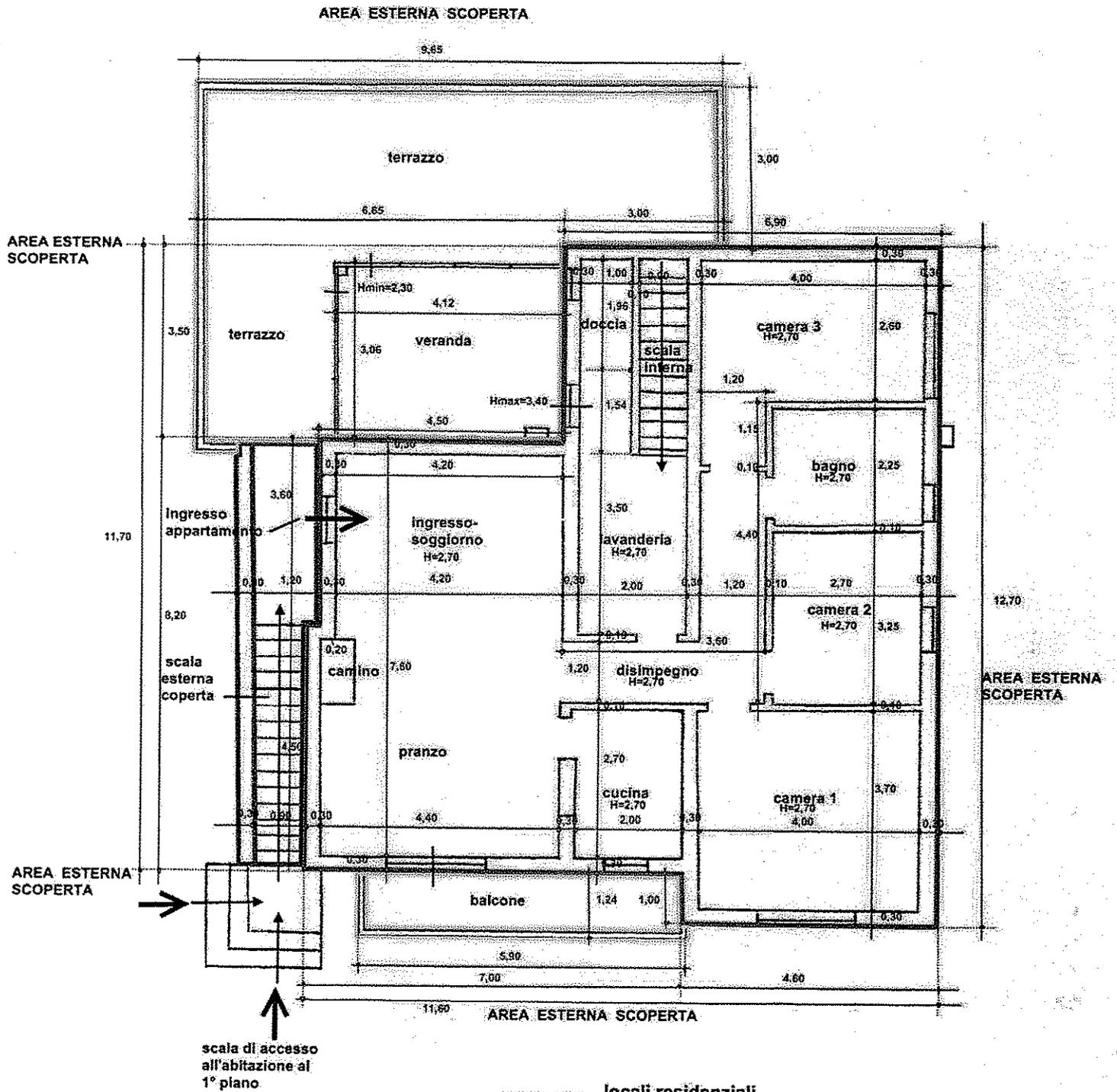
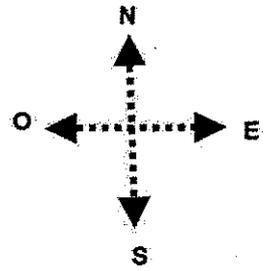


SCALA 1: 100

ELABORATO PLANIMETRICO

abitazione al 1° piano

quotato con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici



- locali residenziali
- balcone
- terrazzo
- scala esterna coperta di accesso

SCALA 1: 100

E=17800



Comune: FOSSALTA DI PORTOGRUARO Scala originale: 1:2000 8-Mar-2016 10:24:58
 Foglio: 4 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. T90781/2016



Comune: FOSSALTA DI PORTOGRUARO
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Mar-2016 10:24:25
Prot. n. T90322/2016

Particella: 425



MODURARIO
F. 119.180.487

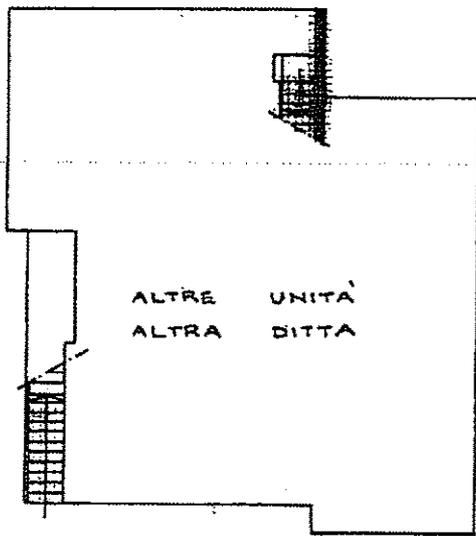


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

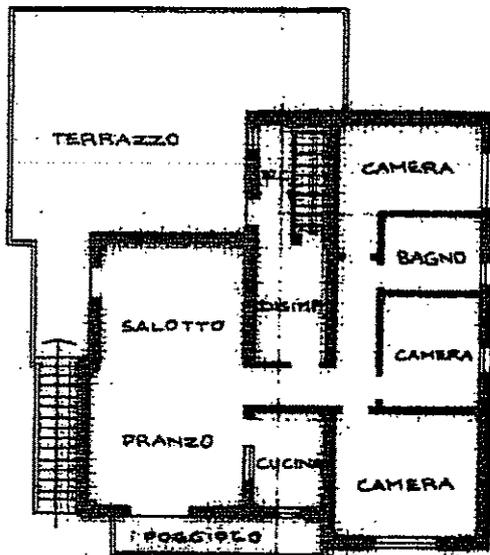
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORTO via C.C. VALVASON civ. 15

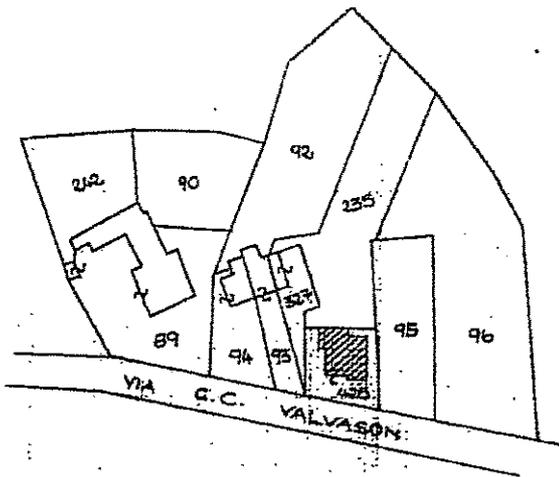


PIANO TERRA



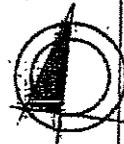
PIANO PRIMO H = 2.70

10 metri



ESTRATTO DI MAPPA 1:4000
COMUNE DI FOSSALTA DI PORTO
Foglio 4 MARCHE 425

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTO (D741) - Foglio: 4 - Particella: 425 - Subalterno: 5 >

VIA C.C. VALVASON 15 - FOSSALTA DI PORTO (D741) - Foglio: 4 - Particella: 425 - Subalterno: 5

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atto <input checked="" type="checkbox"/>	DE LUCA GABRIELE	
Data presentazione: 13/10/1989 - Data: 11/03/2016 - n. T15157 - Richiedente: CRTRRT56H22G914E	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
Totale Schede: 1 - n. 425 sub. 5	data 4/10/89 Firma <i>Luca Gabriele</i>	

REGOLAMENTO
F. 11/03/2016 - n. 497

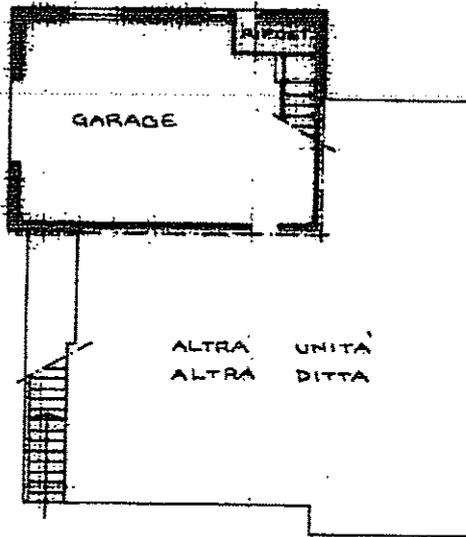


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

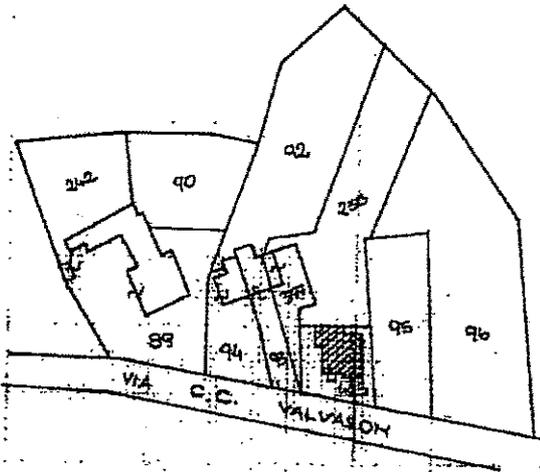
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORT. via C.C. VALVASON civ. 15



PIANO TERRA H = 3.00



ESTRATTO DI MAPPA 1/2000
COMUNE DI FOSSALTA DI PORT.
FOGLIO 4. MAPPALE 425

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARIARO (D741) - Foglio: 4 - Particella: 425 - Subalterno: 3

10 metri

PRODOTTO E REDATTO IN TUTTI I PUNTI DELLA DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. DI ROMA

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>DE LUCA GABRIELE</u>	
Ultima planimetria in atti		
Data presentazione: 19/10/1989 - Data: 11/03/2016 - n. T15158 - Richiedente: CRTRRT56H22G914E	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
Totale schede: 1 - n. 425 sub. 3	data: 4/10/89 Firma: <i>[Signature]</i>	



MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. D (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

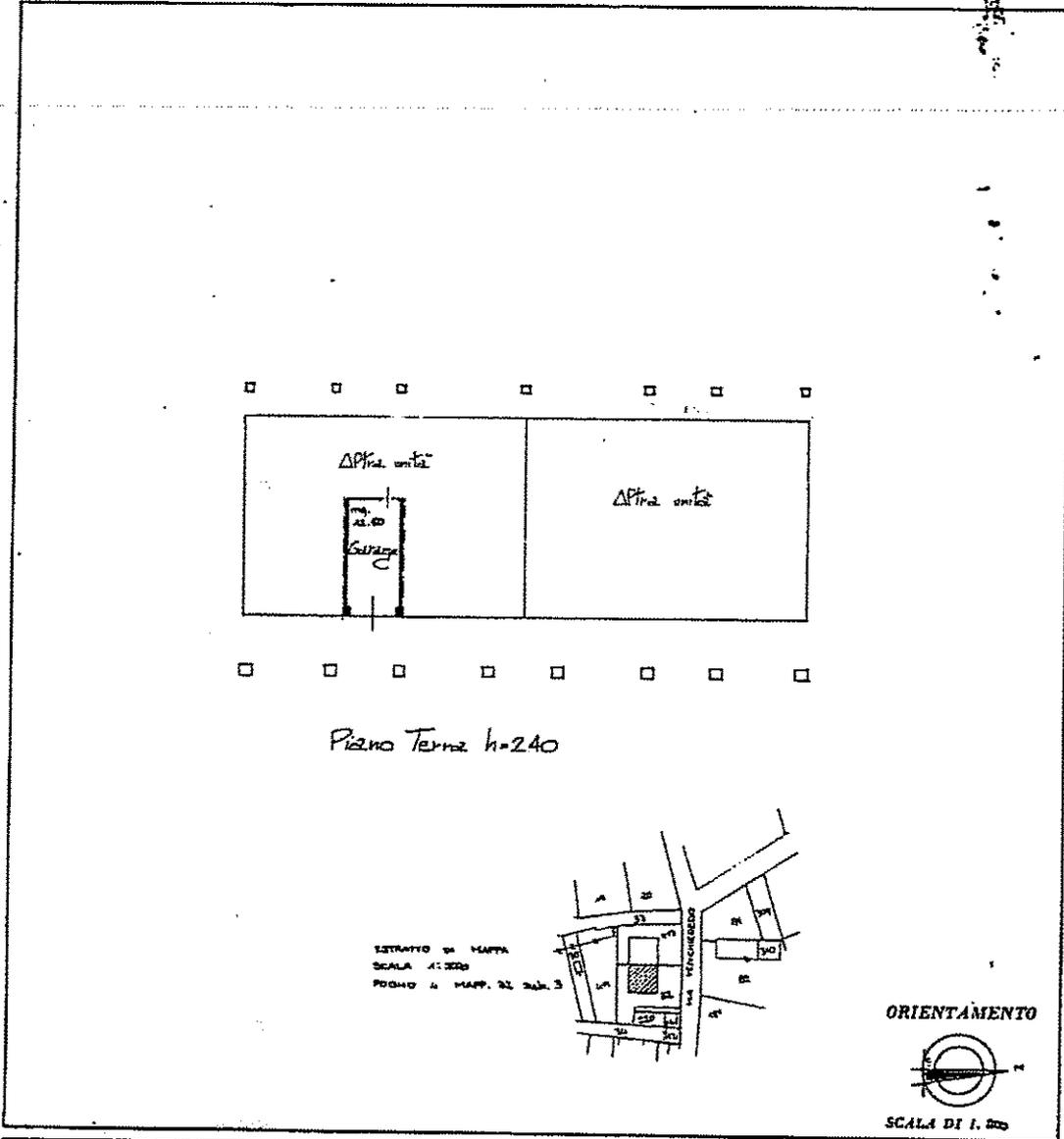
Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1998, S. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO in PORTOGRUARO Via VENEZIANA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F. 4 Mapp. 32 SUB. 3

Compilata dall' INGEGNERE
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
PIRO G. BRUNO
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI n. 2044
della Provincia di VENEZIA
DATA DICEMBRE 1990
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione n. 11/03/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 32 - Subalterno: 3 >
VIA VENEZIANA piano: T.

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Vol. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

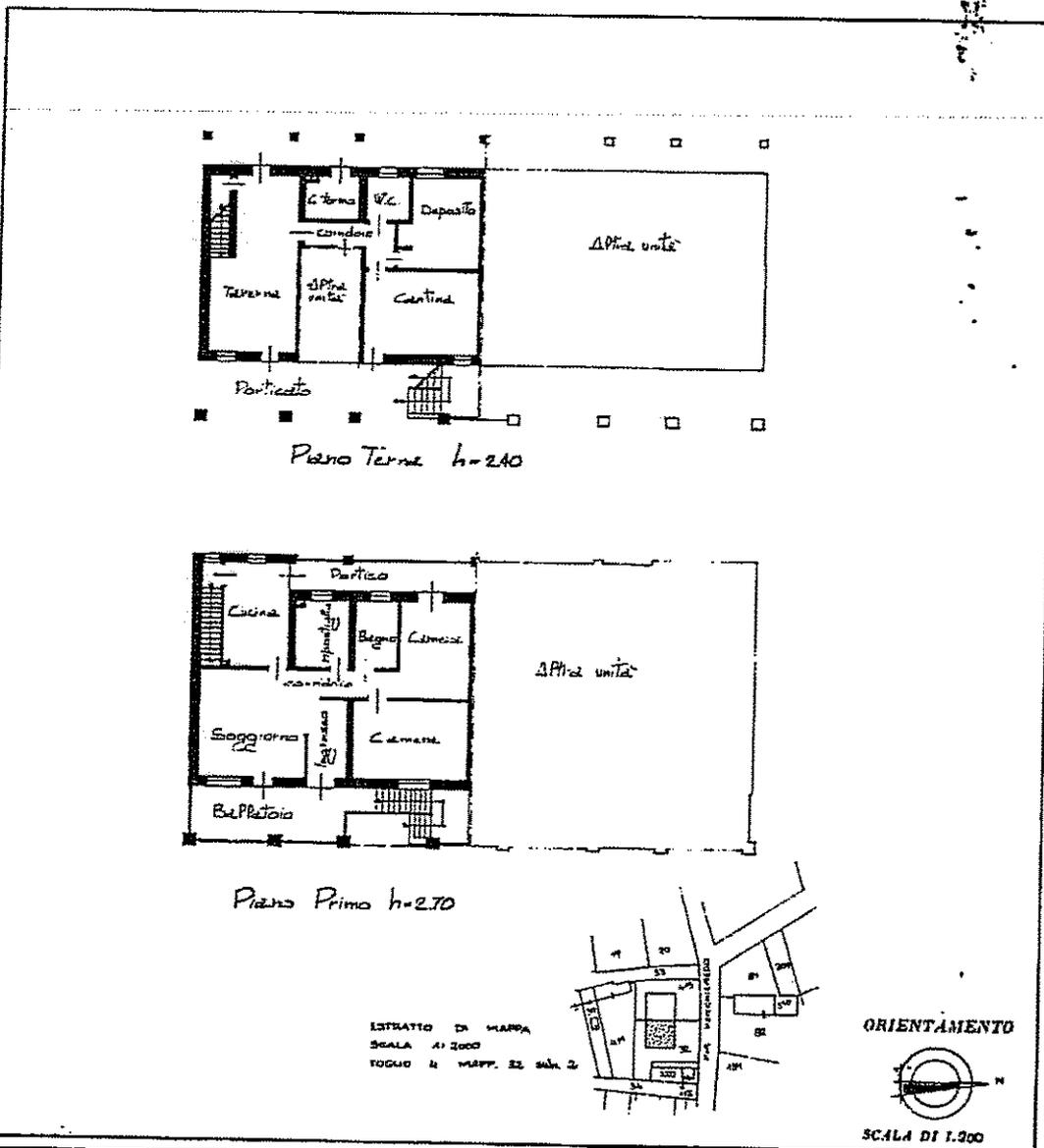
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

LE. DEL 1975, LEGGE 48 APRILE 1975, N. 412

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO - Via VENECHIEREDO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FO 4
MAPPA 32
SUB. 2

Compilata dall' INGEGNERE
(Firma, nome e cognome del progettista)
PROLO BRUNIN

Inscritto all'Albo degli INGEGNERI N. 12044
della Provincia di VENEZIA

DATA DICEMBRE 1990

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 4 - Particella: 32 - Subalterno: 2 >
VIA VENECHIEREDO piano: 1.1:

10 metri

Ultima planimetria in atti

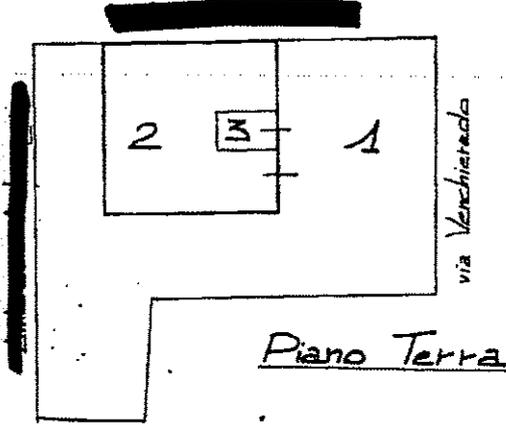
Data presentazione: 03/01/1991 - Data: 11/03/2016 - n. T14730 - Richiedente: CRTRRT56H22G914E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



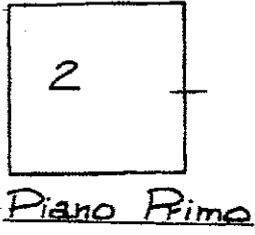
ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di **FOSSALTA DI PORTOGRUARO**

Rif. tipo mapp. n° del



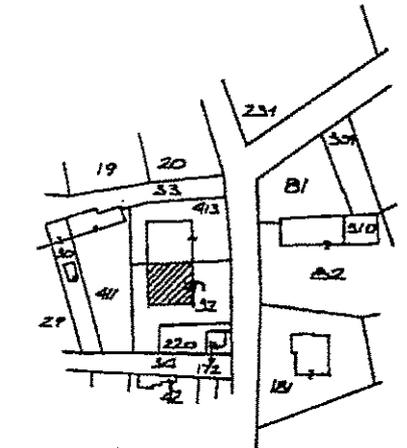
SCALA 1:500



- SUB 1: Scoperto
- SUB 2: Abitazione
- SUB 3: Autorimessa

IL TECNICO

UFFICIO TECNICO ENERGIARE
VENEZIA



Estato di mappa
F.4 Mapp. 32
Scala 1:2000

Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/03/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D/41) - Foglio: 4 - Particella: 32 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/01/1991 - Data: 08/03/2016 - n. T89449 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

30/03/1991



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio

Servizi Catastrali

Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FOSSALTA DI PORTOGRUARO			4	32			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2	V/VENCHIEREDO		T 0001			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
3	V/VENCHIEREDO		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice e Iscale Validato in Anagrafe Tributaria



ELABORATO PLANIMETRICO

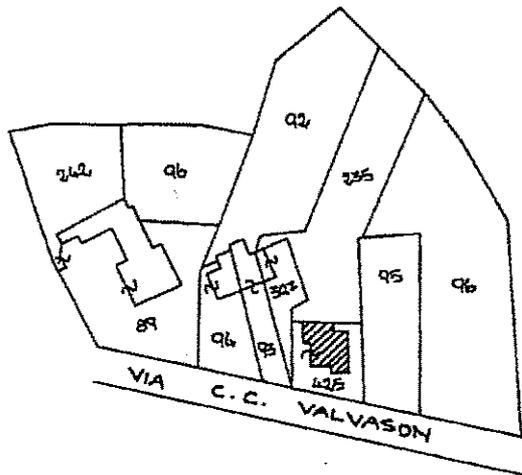
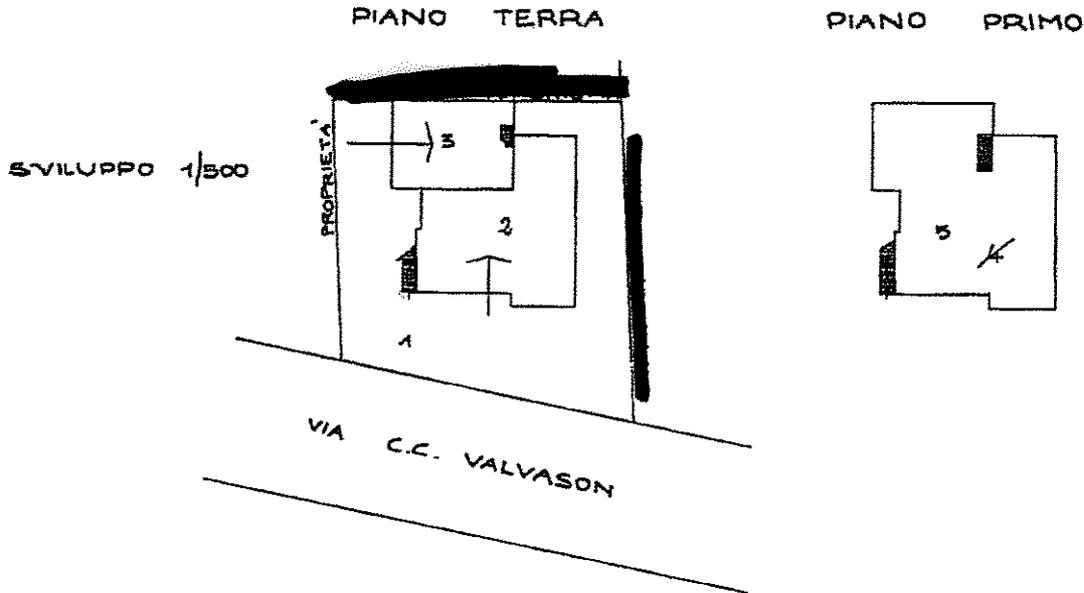
SUB 1 = BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCOPERTO)

SUB 2 = ABITAZIONE (T)

SUB 3 = GARAGE (T)

*SUB 4 = LASTRICO SOLARE (P. 1°)

SUB 5 = ABITAZIONE (P. 1°) (PROVIENE PER EDIFICAZIONE SUL SUB 4)



IL TECNICO
GEOM. DE LUCA GABRIELE

Luca Gabriele

ESTRATTO DI MAPPA 1/2000
Ultima planimetria in Comune di Fossalta di Port.

Data presentazione: 13/10/1989 - Data: 08/03/2016 - n. T88626 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato mappa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ORIENTAMENTO



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio

Servizi Catastrali

Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FOSSALTA DI PORTOGRUARO			4	425			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VLC. C. VALVASON		T			Partita speciale A	
2	VLC. C. VALVASON	15	T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
3	VLC. C. VALVASON	15	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
4						Immobile soppresso	
5	VLC. C. VALVASON	15	I			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura Elettronica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

