
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: 

N° Gen. Rep. **176/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

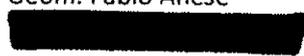
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione;

002 - abitazione F.12 n.513 sub 3;

003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511.

Esperto alla stima: Geom. Fabio Anese
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434524544
Fax: 0434524544
Email: fabio.anese@virgilio.it
Pec: fabio.anese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio al Tagliamento - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Descrizione zona: Periferia

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (soggetto esecutato);

[REDACTED] Abitazione, foglio 12, particella 513, subalterno 2, indirizzo Via Pozzi, 32, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 99 m², Totale escluse aree scoperte: 99 m², rendita € 198,84.

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 12, particella 513, subalterno 3, indirizzo Via Pozzi, 32, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie Totale: 198 m², Totale escluse aree scoperte: 195 m², rendita € 379,60.

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Categoria:

Dati Catastali:

[REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 12, particella 509, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale are 24 ca. 87, reddito dominicale: € 27,97, reddito agrario: € 15,41; foglio 12, particella 511, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale are 14 ca. 46, reddito dominicale: € 16,27, reddito agrario: € 8,96.

2. Possesso

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio al Tagliamento - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione
Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi
Possesso: Occupato dal titolare del diritto di abitazione

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3
Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511
Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio al Tagliamento - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione
Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3
Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511
Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio al Tagliamento - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione
Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi
Creditori Iscritti: [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE, BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C., [REDACTED] BANCA DI CIVIDALE S.P.A., [REDACTED]

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3

Creditori Iscritti: [REDACTED] [N LIQUIDAZIONE, BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C., [REDACTED] BANCA DI CIVIDALE S.P.A., [REDACTED]

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Creditori Iscritti: [REDACTED] [N LIQUIDAZIONE, BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C., [REDACTED] BANCA DI CIVIDALE S.P.A., [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

Regime Patrimoniale: separazione di beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3

Regime Patrimoniale: separazione di beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Regime Patrimoniale: separazione di beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (Venezia)
- 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via Pozzi, 32 - Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (Venezia)
- 30028

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 gravata da diritto di abitazione

Prezzo da libero: € -

Prezzo da occupato dal titolare del diritto di abitazione: € 82.500,00

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

Prezzo da libero: € 136.000,00

Prezzo da occupato: € -

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Prezzo da libero: € 26.750,00

Prezzo da occupato: € -

Beni in San Michele al Tagliamento (Venezia)
Località/Frazione Pozzi e San Giorgio al Tagliamento
via Pozzi, 32

Lotto: 001 - abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento, via Pozzi, 32

Note: porzione piano terra di edificio bifamiliare con scoperto comune all'altra unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Gravato da diritto di abitazione a favore di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

[redacted], Abitazione;

foglio 12, particella 513, subalterno 2, indirizzo VIA POZZI, 32, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte: 99 m², rendita € 198,84.

Derivante da: Voltura d'ufficio del 26/06/2008 protocollo n. VE0004538 Voltura in atti dal 12/01/2012 Repertorio n.: 21228 Rogante: CORTELAZZO Sede: San Michele al Tagliamento Registrazione: Sede: ISTANZA N 4534/2012 (n. 747.1/2012);

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti;

Confini: con sub 3 e muri perimetrali su tre lati, salvi se altri..

Note: L'area comune condominiale di sedime è identificata al catasto terreni F.12 n.513 ente urbano are 14.07. E' comune a tutti i sub la corte (area scoperta) identificata al catasto fabbricati F.12 n.513 sub 1 - bene comune non censibile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (salvo variazione interna dell'accesso al ripostiglio sottoscala che non varia la consistenza).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere periferico in prossimità della zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c..

Note: Il diritto di abitazione è opponibile all'esecuzione in quanto pervenuto in virtù di successione dal marito deceduto il 27 luglio 2005 (data precedente alla procedura).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLQ, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Cortelazzo Roberto in data 26/06/2008 ai nn. 21229/12589; Iscritta a Venezia in data 02/07/2008 ai nn. 23614/5132; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Trib.le di Modena Sez. Dist. Carpi 23/03/2012 n. 154; Iscritta a Venezia in data 19/10/2012 ai nn. 29042/4298; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 6.826,80; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Udine in data 05/12/2012 n. 3625; Iscritta a Venezia in data 14/12/2012 ai nn. 34992/5113; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 11.947,62;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato in data 31/07/2012 n. 494, trascritto a Venezia in data 20/12/2012 ai nn. 35722/24808;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLQ, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Venezia - Sez. Dist. Portogruaro in data 16/01/2013 n. 19; Iscritta a Venezia in data 23/01/2013 ai nn. 2456/245; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 64.984,67;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale Di Milano in data 24/10/2012 ai nn. 38700; Iscritta a Venezia in data 19/04/2013 ai nn. 11269/1504; Importo ipoteca: € 15,000,00; Importo capitale: € 9.737,79; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; Giudice di Pace di Padova in data 06/10/2013 n. 3063; Iscritta a Venezia in data 12/02/2014 ai nn. 3687/451; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.660,64; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A. contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone-notificato in data 17/05/2016 n. 1810, trascritto a Venezia in data 07/06/2016 ai nn. 17595/11993;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: non definiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: redatto dallo scrivente perito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Le realtà pignorate risultano essere state oggetto dei seguenti trasferimenti: - al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento erano di proprietà, allo stato di nudo terreno, di [redacted] [redacted] allo stesso pervenuti giusta atto di compravendita a rogito dottor Sergio Cipolla, Notaio in Latisana, di data 17 gennaio 1968, repertorio n. 8247, registrato a Latisana l'1 febbraio 1968 al n. 588 volume 41, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Venezia in data 5 febbraio 1968 ai nn. 1908/1603; - giusta successione legittima in morte di [redacted] [redacted] data rilevata dall'atto di donazione a rogito Notaio Cortelazzo di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228 di cui in appresso), la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Portogruaro il 18 aprile 2006 al n. 185/2006, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 11 agosto 2006 ai nn. 37101/21409 (nella nota di trascrizione la data di morte è indicata 23 marzo 2006), nel patrimonio relitto dal de cuius sono subentrati il coniuge [redacted] ed i figli [redacted], per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno; - giusta atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, Notaio in San Michele al Tagliamento, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, registrato a Portogruaro l'1 luglio 2008 al n. 1605 atti telematici, trascritto presso

l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23611/14672, [REDACTED] donava gli immobili distinti nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 12 particella 513 subalterni 2 e 3 e nel Catasto Terreni con il foglio 12 particelle 509 e 511 ai figli [REDACTED] che in donazione accettavano per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, riservandosi la donante il diritto di abitazione a lei spettante ai sensi dell'art. 540 c.c. sull'unità di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2, trattandosi di appartamento già destinato a residenza familiare; - giusta il predetto atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23612/14673, [REDACTED] procedeva alla divisione dei beni in comproprietà, e precisamente alla signora [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 3, al signor [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2 (il cui diritto di abitazione spetta alla signora [REDACTED] nonché i terreni di cui al foglio 12 particelle 511 e 509.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE PER LAVORI EDILI pratica n. 3740

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: casa ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1968 al n. di prot. 2925

Numero pratica: AGIBILITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/09/1970 al n. di prot. 2925

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' pratica 03740/0/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARAI

Presentazione in data 11/12/2003 al n. di prot. 50410

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE pratica 03740/0/02

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIAIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 9106

7.1 *Conformità edilizia: si*

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 *Conformità urbanistica: si*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Lotto minimo mq 800 cubatura mc 800
Altezza massima ammessa:	mt 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Vedi allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi

Abitazione al piano terra facente parte di un edificio bifamiliare, composto da ingresso, cucina/soggiorno, lavanderia, ripostiglio, bagno e due camere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,80**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 255 p.t. 2.65 p.1

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive: Lotti 1- 2

Caratteristiche strutturali: Lotti 1- 2

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **ristrutturato**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **da normalizzare**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Esterna condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Condizionamento tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **da ristrutturare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
 canali coibentati diffusori: **piastre radianti** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie residenziale ingresso, cucina/soggiorno, rip., lavanderia, bagno e due camere	sup lorda di pavimento	1,00	134,80	€ 850,00

134,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem. 2016

Zona: S. Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 / 1.400 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale ingresso, cucina/soggiorno, rip., lavanderia, bagno e due camere	134,80	€ 850,00	€ 114.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.580,00
diritto di abitazione detrazione del 15.00%			€ -17.187,00
Valore corpo			€ 97.393,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.393,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.393,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione F.12 n.513 sub 2 - gravata da diritto di abitazione a favore di terzi	Abitazione di tipo economico [A3]	134,80	€ 97.393,00	€ 97.393,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.608,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.784,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" dal titolare del diritto di abitazione:	€ 82.500,00

Lotto: 002 - abitazione F.12 n.513 sub 3

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione F.12 n.513 sub 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento, via Pozzi, 32

Note: porzione al piano terra e primo di edificio bifamiliare con scoperto comune all'altra unità immobiliare e annessi accessori in distaccato corpo di fabbrica.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 12, particella 513, subalterno 3, indirizzo VIA POZZI, 32, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie Totale: 198 m² Totale escluse aree scoperte: 195 m², rendita € 379,60.

Derivante da: Voltura d'ufficio del 26/06/2008 protocollo n. VE0004538 Voltura in atti dal 12/01/2012 Repertorio n.: 21228 Rogante: CORTELAZZO Sede: San Michele al Tagliamento Registrazione: Sede: ISTANZA N 4534/2012 (n. 747.1/2012);

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti;

Confini: al piano terra con sub 2 e muri perimetrali su tre lati; al piano primo muri perimetrali, salvi se altri.

Note: L'area comune condominiale di sedime è identificata al catasto terreni F.12 n.513 ente urbano are 14.07. E' comune a tutti i sub la corte (area scoperta) identificata al catasto fabbricati F.12 n.513 sub 1 - bene comune non censibile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere periferico in prossimità della zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Cortelazzo Roberto in data 26/06/2008 ai nn. 21229/12589; Iscritta a Venezia in data 02/07/2008 ai nn. 23614/5132; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di LIGHT FORCE S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Trib.le di Modena Sez. Dist. Carpi 23/03/2012 n. 154; Iscritta a Venezia in data 19/10/2012 ai nn. 29042/4298; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 6.826,80; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Udine in data 05/12/2012 n. 3625; Iscritta a Venezia in data 14/12/2012 ai nn. 34992/5113; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 11.947,62;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di S.I.M.E.C. S.R.L. [N LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato in data 31/07/2012 n. 494, trascritto a Venezia in data 20/12/2012 ai nn. 35722/24808; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Venezia - Sez. Dist. Portogruaro in data 16/01/2013 n. 19; Iscritta a Venezia in data 23/01/2013 ai nn. 2456/245; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 64.984,67;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale Di Milano in data 24/10/2012 ai nn. 38700; Iscritta a Venezia in data 19/04/2013 ai nn. 11269/1504; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.737,79; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Giudice di Pace di Padova in data 06/10/2013 n. 3063; Iscritta a Venezia in data 12/02/2014 ai nn. 3687/451; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.660,64;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone-

notificato in data 17/05/2016 n. 1810, trascritto a Venezia in data 07/06/2016 ai nn. 17595/11993;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione F.12 n.513 sub 3

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: non definiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: redatto dallo scrivente perito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Le realtà pignorate risultano essere state oggetto dei seguenti trasferimenti: - al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento erano di proprietà, allo stato di nudo terreno, di [REDACTED] [REDACTED] allo stesso pervenuti giusta atto di compravendita a rogito dottor Sergio Cipolla, Notaio in Latisana, di data 17 gennaio 1968, repertorio n. 8247, registrato a Latisana l'1 febbraio 1968 al n. 588 volume 41, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Venezia in data 5 febbraio 1968 ai nn. 1908/1603; - giusta successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] data rilevata dall'atto di donazione a rogito Notaio Cortelazzo di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228 di cui in appresso), la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Portogruaro il 18 aprile 2006 al n. 185/2006, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 11 agosto 2006 ai nn. 37101/21409 (nella nota di trascrizione la data di morte è indicata 23 marzo 2006), nel patrimonio relitto dal de cuius sono subentrati il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno; - giusta atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, Notaio in San Michele al Tagliamento, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, registrato a Portogruaro l'1 luglio 2008 al n. 1605 atti telematici, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23611/14672, FAGGIANI TERESINA donava gli immobili distinti nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 12 particella 513 subalterni 2 e 3 e nel Catasto Terreni con il foglio 12 particelle 509 e 511 ai figli [REDACTED] [REDACTED] che in donazione accettavano per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, riservandosi la donante il diritto di abitazione a lei spettante ai sensi dell'art. 540 c.c. sull'unità di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2, trattandosi di appartamento già destinato a residenza familiare; - giusta il predetto atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23612/14673, [REDACTED] procedeva alla divisione dei beni in comproprietà, e precisamente alla signora [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 3, al signor [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2 (il cui diritto di abitazione spetta alla signora [REDACTED] nonché i terreni di cui al foglio 12 particelle 511 e 509; - giusta il predetto atto di donazione/divisione e compravendita a rogito

dottor Roberto Cortelazzo, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn.23613/ 14674, [REDACTED] deva a [REDACTED] l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE PER LAVORI EDILI pratica n. 3740
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: casa ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/04/1968 al n. di prot. 2925

Numero pratica: AGIBILITA'
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/09/1970 al n. di prot. 2925

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' pratica 03740/0/02
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIAI
Presentazione in data 11/12/2003 al n. di prot. 50410

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE pratica 03740/0/02
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIAIA
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 9106

15.1 Conformità edilizia: no

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Accessorio in staccato corpo di fabbrica privo di autorizzazione comunale.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e/o demolizione

Sanatoria e/o demolizione : € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

15.2 Conformità urbanistica

Vedi lotto 001 e allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica..

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità: Si

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione F.12 n.513 sub 3**

Abitazione al piano terra e primo facente parte di un edificio bifamiliare, composto al piano terra da ingresso e ripostiglio, al piano primo da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, tre camere di cui una con bagno e ripostiglio. Annessi accessori in distaccato corpo di fabbrica deposito attrezzi, pollaio e legnaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **ena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **275,37**

E' posto al piano: terra e primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali. L'accessorio è privo di autorizzazione comunale quindi abusivo per questo motivo è privo di valore commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie residenziale al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	42,32	€ 850,00
Superficie residenziale al piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	148,76	€ 850,00
Superficie accessoria - terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	4,16	€ 850,00

Superficie accessoria - dep. attrezzi, pollaio, legnaia	sup lorda di pavimento	0,25	18,99	€ 0,00
---	------------------------	------	-------	--------

214,23

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem. 2016

Zona: S. Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 / 1.400 €/mq.

16. Valutazione corpi:

Abitazione F.12 n.513 sub 3. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale al piano terra	42,32	€ 850,00	€ 35.972,00
Superficie residenziale al piano primo	148,76	€ 850,00	€ 126.446,00
Superficie accessoria - terrazza	4,16	€ 850,00	€ 3.536,00
Superficie accessoria - dep. attrezzi, pollaio, legnaia	18,99	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.954,00
Valore corpo			€ 165.954,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.954,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.954,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione F.12 n.513 sub 3	Abitazione di tipo economico [A3]	214,23	€ 165.954,00	€ 165.954,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 24.893,10

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 136.060,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 136.000,00

Lotto: 003 - terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511.

sito in frazione: Pozzi e San Giorgio Al Tagliamento, via Pozzi, 32

Note: terreno agricolo in prossimità delle abitazioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio 12, particella 509, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale are 24 ca. 87, reddito dominicale: € 27,97, reddito agrario: € 15,41;

foglio 12, particella 511, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale are 14 ca. 46, reddito dominicale: € 16,27, reddito agrario: € 8,96.

Derivante da: Frazionamento del 23/06/2008 protocollo n. VE0130770 in atti dal 23/06/2008 (n. 130770.1/2008); Voltura d'ufficio del 26/06/2008 protocollo n. VE0142717 Voltura in atti dal 10/07/2008 Repertorio n.: 21228 Rogante: Cortelazzo Sede: San Michele al Tagliamento Registrazione: Sede: ESAMINA NOTA (n. 16702.1/2008).

Confini: I mappali 509 e 511 formano corpo unico e confinano nel suo insieme con mappali nn.507, 506, 220, 513, 123, 361, 31, strada, salvi se altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere periferico in prossimità della zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

In uso dal debitore e dai suoi familiari

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Udine in data 05/12/2012 n. 3625; Iscritta a Venezia in data 14/12/2012 ai nn. 34992/5113; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 11.947,62;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato in data 31/07/2012 n. 494, trascritto a Venezia in data 20/12/2012 ai nn. 35722/24808;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLQ, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.C. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale di Venezia - Sez. Dist. Portogruaro in data 16/01/2013 n. 19; Iscritta a Venezia in data 23/01/2013 ai nn. 2456/245; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 64.984,67;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Tribunale Di Milano in data 24/10/2012 ai nn. 38700; Iscritta a Venezia in data 19/04/2013 ai nn. 11269/1504; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.737,79;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; Giudice di Pace di Padova in data 06/10/2013 n. 3063; Iscritta a Venezia in data 12/02/2014 ai nn. 3687/451; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.660,64;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato in data 17/05/2016 n. 1810, trascritto a Venezia in data 07/06/2016 ai nn. 17595/11993;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: non definiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non soggetto

Note Indice di prestazione energetica: non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Le realtà pignorate risultano essere state oggetto dei seguenti trasferimenti: - al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento erano di proprietà, allo stato di nudo terreno, di [REDACTED] allo stesso pervenuti giusta atto di compravendita a rogito dottor Sergio Cipolla, Notaio in Latisana, di data 17 gennaio 1968, repertorio n. 8247, registrato a Latisana l'1 febbraio 1968 al n. 588 volume 41, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Venezia in data 5 febbraio 1968 ai nn. 1908/1603; - giusta successione legittima in morte di [REDACTED] (data rilevata dall'atto di donazione a rogito Notaio Cortelazzo di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228 di cui in appresso), la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Portogruaro il 18 aprile 2006 al n. 185/2006, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 11 agosto 2006 ai nn. 37101/21409 (nella nota di trascrizione la data di morte è indicata 23 marzo 2006), nel patrimonio relitto dal de cuius sono subentrati il coniuge [REDACTED] e i figli [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno; - giusta atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, Notaio in San Michele al Tagliamento, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, registrato a Portogruaro l'1 luglio 2008 al n. 1605 atti telematici, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23611/14672 [REDACTED] donava gli immobili distinti nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 12 particella 513 subalterni 2 e 3 e nel Catasto Terreni con il foglio 12 particelle 509 e 511 ai figli [REDACTED] che in donazione accettavano per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, riservandosi la donante il diritto di abitazione a lei spettante ai sensi dell'art. 540 c.c. sull'unità di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2, trattandosi di appartamento già destinato a residenza familiare; - giusta il predetto atto di donazione/divisione e compravendita a rogito dottor Roberto Cortelazzo, di data 26 giugno 2008 repertorio n. 21228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 2 luglio 2008 ai nn. 23612/14673, [REDACTED] procedevano alla divisione dei beni in comproprietà, e precisamente alla signora [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 3, al signor [REDACTED] veniva assegnata l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 513 subalterno 2 (il cui diritto di abitazione spetta alla signora [REDACTED], nonché i terreni di cui al foglio 12 particelle 511 e 509.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia: non soggetto

23.2 Conformità urbanistica: non soggetto

Vedi allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica.

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto terreni agricoli F.12 n.509 e n.511

Terreno agricolo di piccole dimensioni in prossimità delle abitazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3.933,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
F.12 n.509	sup nominale catastale	1,00	2.487,00	€ 8,00
F.12 n. 511	sup nominale catastale	1,00	1.446,00	€ 8,00
			3.933,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 66000 €/Ha.

24. Valutazione corpi:**terreni agricoli F.12 n.509 e n.511.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F.12 n.509	2.487,00	€ 8,00	€ 19.896,00
F.12 n. 511	1.446,00	€ 8,00	€ 11.568,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.464,00
Valore corpo	€ 31.464,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.464,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.464,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli F.12 n.509 e n.511		3.933,00	€ 31.464,00	€ 31.464,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.719,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.744,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 26.750,00

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie, certificato di provvedimenti non sanzionatori.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titolo di provenienza.
9. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Certificati di stato civile e patrimoniale dei soggetti esecutato.

Data generazione:
05-03-2017 18:03:41



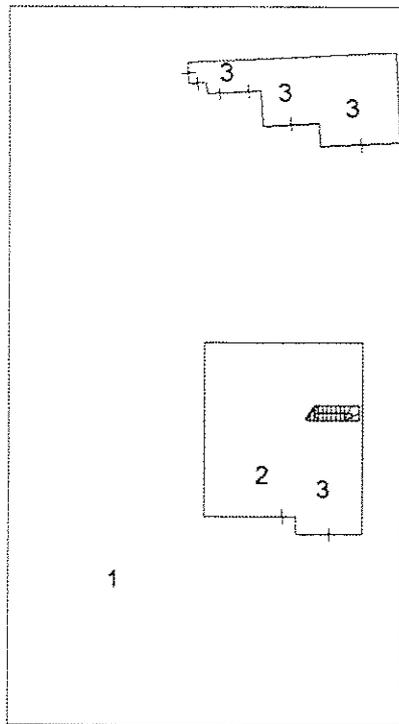
Allegato n° 4

Planimetrie catastali
Planimetria stato di fatto - lotto 1

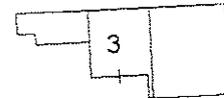
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Miorin Giorgio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1219

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0132780 del 25/06/2008
Sezione: Foglio: 12 Particella: 513	Tipo Mappale n. 130770 del 23/06/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2017 - n. T283213 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 12 - Particella: 513 - Elaborato planimetrico >

Lotto 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollata n. VE0193027 del 05/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Pozzi

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 251
Subalterno: 5

Compilata da:
Martin Gianni

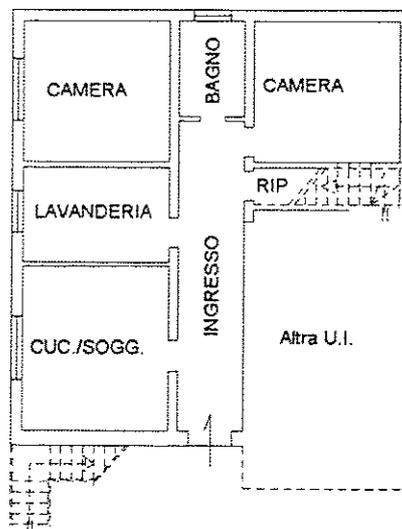
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2741

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H= 2.70 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2017 - n. T284329 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria stato di fatto - lotto 1

Dichiarazione protocollo n. VE0193027 del 05/10/2004

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Pozzi

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 251

Subalterno: 5

Compilata da:
Martin Gianni

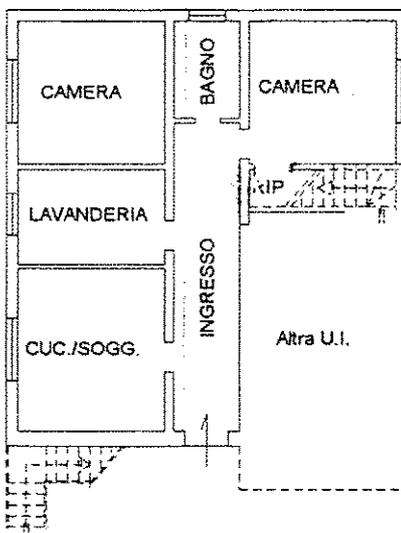
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2741

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H= 2.70 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2017 - n. T284329 - Richiedente:

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 2

Dichiarazione protocollata n. VE0170701 del 04/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Pozzi

civ. 32

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 251
Subalterno: 6

Compilata da:
Martin Gianni

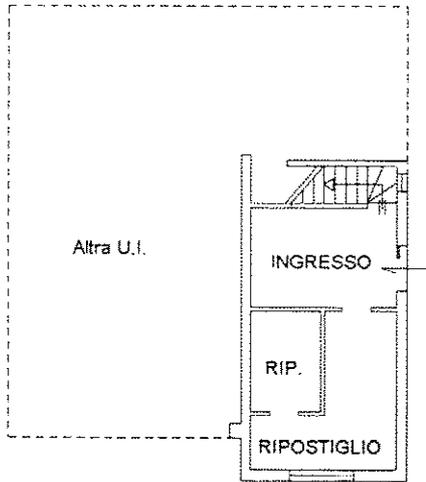
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

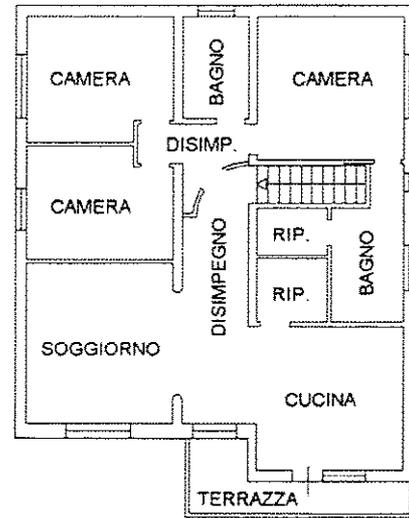
N. 2741

Scheda n. 1

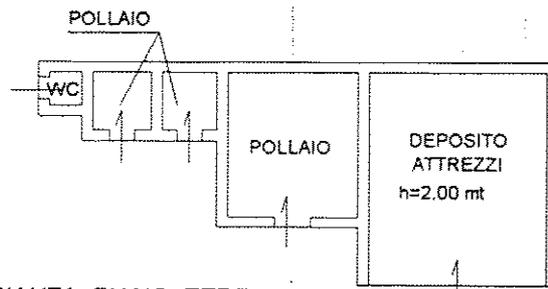
Scala 1:200



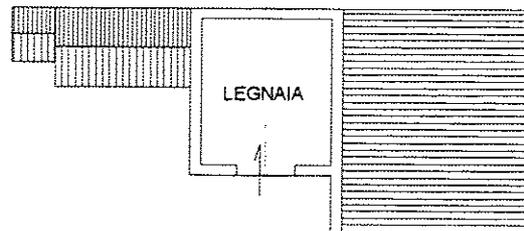
PIANTA PIANO TERRA
H= 2.70 mt.



PIANTA PIANO PRIMO
H= 2.70 mt.



PIANTA PIANO TERRA
H= 2.30 mt.



PIANTA PIANO PRIMO
H= 2.00 mt.



Ultima planimetria in atti