
Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

 (Avv. Gianluca Regazzo)
BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. (Avv. Alberto Cirio)

Contro:




N° Gen. Rep. **60/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

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

- in data 25/05/2017, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 10/07/2017, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Portogruaro - Località Pradipozzo e alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. DE GIUSTI Luca e delle esecutate Sig.re [REDACTED] dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui agli atti di pignoramento rep.n.647/2016 del 17/02/2016 e rep.n.2484 del 13/06/2016

(vedi allegato 1 – atto di pignoramento rep.n.2484 del 13/06/2016)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Staimbek - Pradipozzo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

Dati Catastali:

[REDACTED]
- Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
- Proprietà per 14/48

[REDACTED]
- Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

[REDACTED]
- Nuda proprietà per 4/48

Eventuali intestatari non eseguiti:

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

[REDACTED]
- Nuda proprietà per 4/48

Catasto Fabbricati:

-Foglio 8, particella 57, subalterno 3, categoria C/2, classe 6, 149 mq., rendita € 184,69;

-Foglio 8, particella 57, subalterno 4, categoria D/1, rendita € 2.861,17;

-Foglio 8, particella 57, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, 4,5 vani, rendita € 244,03;

-Foglio 8, particella 276, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, 180 mq., rendita € 185,92;

-Foglio 8, particella 276, subalterno 3, categoria C/7, classe 3, 169 mq., rendita € 79,43;

Catasto Terreni:

-Foglio 8, particella 275, superficie catastale are 20.00, R.D. € 35,12, R.A. € 13,43;

-Foglio 8, particella 435, superficie catastale are 63.20, R.D. € 110,98, R.A. € 42,43.

Dati Catastali:

[REDACTED]
- Proprietà per 1/1

Catasto Terreni:

- Foglio 8, particella 159, superficie catastale ha 17.20.00, R.D. € 189,08,12, R.A. € 97,46;
- Foglio 8, particella 55, superficie catastale are 84.40, R.D. € 89,35, R.A. € 45,96.

2. Possesso

Bene: Via Staimbek - Pradipozzo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

Possesso:

Dal certificato contestuale con stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 03/08/2017, risulta che i Sigg. [redacted] sono residenti nell'immobile sito in Comune di Portogruaro-Località Pradipozzo-Via Staimbek n. 26

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni così contraddistinti:

- F.8, Mapp.57, Sub.3-4
- F.8, Mapp.276, Sub.2-3
- F.8, Mapp.275
- F.8, Mapp.435

Risultano concessi in affitto dai Sigg. [redacted] (parti concedenti) alla Azienda denominata [redacted] con legale rappresentante la Sig.ra [redacted] (parte affittuaria).

3. Creditori Iscritti

Bene: Via Staimbek - Pradipozzo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

Creditori Iscritti:

Banca Antoniana Popolare Veneta Soc.Coop. per Az. A.R.L.

Gravanti sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.4-5-3;
- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;
- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;
- F.8, Mapp. 275-435;
- F.8, Mapp.55-159.

[redacted]
Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;
- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;
- F.8, Mapp. 275-435;

Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;
- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;
- F.8, Mapp. 275-435;

4. Comproprietari

Bene: Via Staimbek - Pradipozzo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

Comproprietari:

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.8, Mapp.57, Sub.3-4-5
- F.8, Mapp.276, Sub.2-3
- F.8, Mapp.275
- F.8, Mapp.435

BERNARDOTTO BARBARA nata a **SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)** il **12/06/1977**

- Proprietà per 5/48
- Nuda proprietà per 4/48

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Foglio 8, Mapp.159
- Foglio 8, Mapp.55

Nessuno

5. Prezzo

Bene: Via Staimbek - Pradipozzo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

Fabbricato e aree agricole ad uso agriturismo (F.8, MAPP.57-276-275-435):

Prezzo a base d'asta: € 240.000,00

Aree agricole (F.8, MAPP.55-159):

Prezzo a base d'asta: € 75.000,00

Beni in Portogruaro (Venezia)
Località Pradipozzo
Via Staimbek n.26

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON ACCESSORI DI PERTINENZA

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL
F.8, MAPP.57, SUB.3-4-5; F.8, MAPP.276, SUB.2-3; F.8, MAPP.275; F.8, MAPP.435

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
- Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
- Proprietà per 14/48

[REDACTED]
- Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

[REDACTED]
- Nuda Proprietà per 4/48

Eventuali intestatari non eseguiti:

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

[REDACTED]
- Nuda Proprietà per 4/48

Identificazione catastale (vedi allegato 2- estratto di mappa)
(vedi allegato 3- visura catastale)

La particelle identificate al **F. 8, Mapp.li 57 e 276**, risultano censite al Catasto terreni come ENTI URBANI rispettivamente di are 18.50 e are 23.50;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
- Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
- Proprietà per 14/48

[REDACTED]
- Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

- Nuda proprietà per 4/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

- Nuda proprietà per 4/48

Foglio 8, particella 57, subalterno 3, categoria C/2, classe 6, 149 mq., rendita € 184,69;

(vedi allegato 4- planimetria catastale)

Foglio 8, particella 57, subalterno 4, categoria D/1, rendita € 2.861,17;

(vedi allegato 5- planimetria catastale)

Foglio 8, particella 57, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, 4,5 vani, rendita € 244,03;

(vedi allegato 6- planimetria catastale)

Foglio 8, particella 276, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, 180 mq., rendita € 185,92;

(vedi allegato 7- planimetria catastale)

Foglio 8, particella 276, subalterno 3, categoria C/7, classe 3, 169 mq., rendita € 79,43.

(vedi allegato 8- planimetria catastale)

Alle unità immobiliari catastalmente identificate al F.8, Mapp.276, Sub.2-3 compete lo scoperto comune non censibile, contraddistinto al F.8, Mapp.276, Sub.1.

(vedi allegato 9- elaborato planimetrico)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
- Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
- Proprietà per 14/48

- Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

- Nuda proprietà per 4/48

[REDACTED]
- Proprietà per 5/48

- Nuda proprietà per 4/48

Foglio 8, particella 275, superficie catastale are 20.00, R.D. € 35,12, R.A. € 13,43;

Foglio 8, particella 435, superficie catastale are 63.20, R.D. € 110,98, R.A. € 42,43.

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL F.8, MAPP.159; F.8, MAPP.55

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
- Proprietà per 1/1

Identificazione catastale *(vedi allegato 2- estratto di mappa)*

(vedi allegato 10- visure catastali)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Proprietà per 1/1

Foglio 8, particella 55, superficie catastale are 84.40, R.D. € 89,35, R.A. € 45,96.

Foglio 8, particella 159, superficie catastale ha 1.72.00, R.D. € 189,08, R.A. € 97,46;

Conformità catastale:

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.4 - "Corpo A" (Locale Agrituristico al P.T.):

In sede di sopralluogo, da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si sono rilevati dei corpi di fabbrica, non rappresentati graficamente nella scheda catastale e nello specifico:

1. "Corpo A1" - Portico antistante il fabbricato delle dimensioni di mt. 10.40 x 5.00;

2. "Corpo A2" - Portico retrostante il fabbricato delle dimensioni di mt. 3.75 x 2.40;

3. "Corpo A3" - Retrocucina delle dimensioni di mt. 9.95 x 5.00.

Evidenziati in colore blu nell'elaborato grafico, *allegato 14*.

(vedi allegato 11- documentazione fotografica)

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.5 "Corpo A" (Abitazione al P.P.):

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si sono rilevate delle difformità nei divisori interni ed una variazione di utilizzo dei locali interni.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.3 "Corpo B" (Locale accessorio ad uso magazzino):

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si sono rilevate delle lievi difformità nella rappresentazione grafica dei divisori.

Evidenziato in colore verde nell'elaborato grafico, *allegato 14*.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.276, Sub.3 "Corpo D" (Locale accessorio ad uso ricovero attrezzi):

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto le costruzioni esistenti ad uso ricovero animali ed attrezzature, risultano completamente difformi rispetto a quelle rappresentate nella scheda catastale sia come ubicazione che nelle dimensioni piano altimetriche.

Evidenziata in colore rosso nell'elaborato grafico, *allegato 14*.

(vedi allegato 12- documentazione fotografica)

Relativamente al "Corpo E" (Tettoia pe cavalli):

In sede di sopralluogo, da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si è rilevata una "Tettoia per cavalli", ricadente sul mapp.159, non graficamente rappresentata nella scheda catastale.

Evidenziata in colore grigio nell'elaborato grafico, *allegato 14*.

(vedi allegato 13- documentazione fotografica)

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale per tutti i corpi contraddistinti con le lettere A-B-D e E

(vedi allegato 14- elaborato grafico)

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di fabbricati costituenti l'Azienda denominata

L'insieme edilizio è posto a circa 8 km dal centro urbano del Comune di Portogruaro- Località Pradipozzo - Via Staimbek n.26.

La zona è facilmente raggiungibile sia da Autostrada Pordenone-Portogruaro "A28", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano a prevalente destinazione agricola è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi ad uso agricolo/residenziale.

(vedi allegato 15 – documentazione fotografica esterni)

3. STATO DI POSSESSO:

Dal certificato contestuale con stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 03/08/2017, risulta che i Sigg. [redacted] sono residenti nell'immobile sito in Comune di Portogruaro-Località Pradipozzo– Via Staimbek n. 26

(vedi allegato 16 – certificato contestuale con stato di famiglia e residenza)

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni così contraddistinti:

F.8, Mapp.57, Sub.3-4

F.8, Mapp.276, Sub.2-3

F.8, Mapp.275

F.8, Mapp.435

Risultano concessi in affitto dai Sigg. [redacted]

[redacted] (parti concedenti)

[redacted] con legale rappresentante la Sig.ra [redacted] (parte affittuaria), per la durata di anni 6 a partire dal 01/01/2013 e con scadenza il 31/12/2018 per un affitto annuo per complessivi euro 250,00 contratto d'affitto registrato a Venezia il 04/11/2013 al n. 2534 serie 3

(vedi allegato 17 – contratto di affitto di fondo rustico)

Parere di congruità canone d'affitto di fondo rustico:

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stabilisce che il canone d'affitto annuo, per i fondi rustici e i fabbricati costituenti l'Azienda, può essere ragionevolmente stimato in €. 2.500,00 annui (circa) e ritiene quindi che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione dai Sigg. [redacted]

[redacted] stabilito in €. 250,00 annui di cui al contratto in premessa, non possa ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc.Coop. per Az. A.R.L. - contro [redacted] Rogito rep. 9378 in data 18/12/1997 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 31/12/1997 ai nn. 31637 R.G. / 5662 R.P.

- importo ipoteca: £ (lire) 400.000.000;

- importo capitale: £ (lire) 200.000.000.

Gravanti sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.4-5 (ex Sub.2), Sub.3;

- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

(vedi allegato 18- visura ipotecaria)

2. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. - contro [redacted]

Rogito rep. 20917/8271 in data 21/03/2008 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 03/04/2008 ai nn. 11654 R.G. / 2534 R.P.

- importo ipoteca: € 748.800,00;

- importo capitale: € 468.000,00.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;

- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

- F.8, Mapp. 275-435;

(vedi allegato 19- visura ipotecaria)

3. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. - contro [REDACTED]

Rogito rep. 20917/8271 in data 21/03/2008 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 31/07/2008 ai nn. 28038 R.G. / 6199 R.P.

- importo ipoteca: € 748.800,00;

- importo capitale: € 468.000,00.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 159;

- F.8, Mapp. 55;

(vedi allegato 20- visura ipotecaria)

4. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] on sede in San Stino di Livenza.

Rogito rep. 647/2016 in data 17/02/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 11/03/2016 ai nn. 7208 R.G. / 4916 R.P.

Relativamente alla quota di:

[REDACTED]
– Proprietà per 5/48

– Nuda Proprietà per 4/48

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;

- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

- F.8, Mapp. 275-435;

(vedi allegato 21- visura ipotecaria)

5. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Rogito rep. 626/2016 in data 20/05/2016 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16427 R.G. / 2821 R.P.

Relativamente alla quota di:

[REDACTED]
– Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
– Proprietà per 14/48

– Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
– Proprietà per 5/48

– Nuda Proprietà per 4/48

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;

- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

- F.8, Mapp. 275-435;

(vedi allegato 22- visura ipotecaria)

6. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

Rogito rep. 2484 in data 13/06/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 24/06/2016 ai nn. 20063 R.G. / 13609 R.P.

Relativamente alla quota di:

[REDACTED]
– Usufrutto per 24/48

[REDACTED]
– Proprietà per 14/48

– Nuda Proprietà per 16/48

[REDACTED]
– Proprietà per 5/48

– Nuda Proprietà per 4/48

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;

- F.8, Mapp. 276, Sub.2-3;

- F.8, Mapp. 275-435;

Relativamente alla quota di:

[REDACTED]
– Proprietà per 1/1

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 55-159;

(vedi allegato 23- visura ipotecaria)

7. Atto amministrativo – costituzione servitù coattiva a favore di Ente Nazionale per L'Energia Elettrica a rogito Notaio PASQUALIS AMERICO in data 22/03/1988 rep.93184 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12/12/1988 ai nn. 25475 R.G. / 17885 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp.275

(vedi allegato 24 – visura ipotecaria)

8. Atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione a favore di Comune di Portogruaro a rogito Notaio MICHIELAN ANTONIO in data 28/08/1997 rep.8965 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 08/09/1997 ai nn. 21321 R.G. / 14796 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp.57-435 (ex Mapp.58)-275-276

(vedi allegato 25 – visura ipotecaria)

9. Atto tra vivi – costituzione di vincolo a rogito Notaio PASQUALIS PAOLO in data 21/07/2008 rep.21214/8398 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 30/07/2008 ai nn. 27784 R.G. / 17396 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp.55-159;

(vedi allegato 26 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Portogruaro si sono rilevate le seguenti dichiarazioni:

-dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'Azienda, rilasciata in data 12/06/1998 dalla ditta

[REDACTED]
-dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico dell'Azienda, rilasciata in data 22/05/1998 dalla ditta [REDACTED]
(vedi allegato 27- dichiarazione conformità impianto elettrico)
(vedi allegato 28- dichiarazione conformità impianto termoidraulico)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

RELATIVAMENTE AI BENI CONTRADDISTINTI AL F.8, MAPP.57-276-275-435

1. Atto di compravendita rep.48806 del 18/12/1976 notaio PASQUALIS AMERICO di Portogruaro Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07/01/1977 ai nn. 286 R.G. / 231 R.P.
(vedi allegato 29 – visura ipotecaria)

2. Denuncia di successione in morte di [REDACTED]
rep.38/354 in data 23/06/2003 Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 08/02/2005 ai nn. 4415 R.G. / 2677 R.P.
(vedi allegato 30 – visura ipotecaria)

3. Atto di accettazione tacita di eredità rep. 20916/8270 in data 21/03/2008 notaio PASQUALIS PAOLO Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 03/04/2008 ai nn. 11653 R.G. / 7276 R.P.
(vedi allegato 31 – visura ipotecaria)

4. Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rep.20916/8270 in data 21/03/2008 notaio PASQUALIS PAOLO trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 03/04/2008 ai nn. 11652 R.G. / 7275 R.P.
(vedi allegato 32 – visura ipotecaria)

5. Denuncia di successione in morte di [REDACTED]
rep.657/2008/8 in data 21/10/2008 Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 05/12/2008 ai nn. 43705 R.G. / 26433 R.P.
(vedi allegato 33 – visura ipotecaria)

RELATIVAMENTE AI BENI CONTRADDISTINTI AL F.8 MAPP.55-159

1. Atto di compravendita a rogito Notaio PASQUALIS PAOLO in data 21/07/2008 rep. 21214/8398 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 30/07/2008 ai nn.27783 R.G. / 17395 R.P.
(vedi allegato 34 – visura ipotecaria)

A seguito delle formalità sopradescritte, la ditta intestataria dei beni è la seguente:

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 57, Sub.3-4-5;
- F.8, Mapp.276, Sub.2-3;
- F.8, Mapp.275-435.

[REDACTED]
Usufruttuaria per 24/48;

[REDACTED]
Proprietaria per 14/48;

Nuda proprietaria per 16/48;

[REDACTED]
Proprietario per 5/48;

Nudo proprietario per 4/48;

[REDACTED]
Proprietaria per 5/48;

Nuda proprietaria per 4/48;

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F.8, Mapp. 55-159;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di edifici realizzati nella prima metà del secolo scorso in area agricola e successivamente ristrutturati a seguito dei seguenti interventi edilizi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.16948/P

Tipo pratica: Concessione Edilizia In Sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE CANTINA E SERVIZIO IGIENICO.

Rilascio in data 10/10/1997 al n. di protocollo 16948/P – Pratica Edilizia n.2680

(vedi allegato 35 – concessione edilizia in sanatoria-elaborati grafici)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N.17350/P

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE DA DESTINARE ALL' ATTIVITA' AGRITURISTICA, RISTRUTTURAZIONE ANNESSO RUSTICO, NUOVA COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO E CONCIMAIA.

Rilascio in data 16/10/1997 al n. di protocollo 17350/P – Pratica Edilizia n.5751

(vedi allegato 36 – concessione edilizia -elaborati grafici)

Identificativo: COMUNICAZIONE N.8053/A

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA SERRA CON STRUTTURA PREFABBRICATA PER LA PROTEZIONE DI COLTURE AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R. 24/85.

Comunicazione in data 27/03/1998 al n. di protocollo 8053/A – Pratica Edilizia n.Z9800033

(vedi allegato 37 – comunicazione-elaborati grafici)

Identificativo: VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.14479/P

Tipo pratica: Variante in Corso D'opera alla Concessione Edilizia n.17350/P del 16/10/1997

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE AD AGRITURISMO

Rilascio in data 17/08/1998 al n. di protocollo 14479/P – Pratica Edilizia n.4088

(vedi allegato 38 – variante in corso d'opera-elaborati grafici)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Certificato di abitabilità e agibilità, per il fabbricato destinato ad attività agrituristica, ristrutturato con concessione edilizia n. 17350/P del 16/10/1997 e successiva istanza di variante presentata in data 20/04/1998.

Rilascio in data 25/06/1998 al n. di protocollo 11435/P

(vedi allegato 39 – certificato di abitabilità e agibilità)

Conformità edilizia:

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.4 - "Corpo A" (Locale Agriturismo al P.T.):

In sede di sopralluogo si sono rilevate delle difformità edilizie inerenti la realizzazione dei seguenti corpi di fabbrica:

1. "Corpo A1" - Portico antistante il fabbricato;
2. "Corpo A2" - Portico retrostante il fabbricato;
3. "Corpo A3" - Retrocucina.

Evidenziati in colore blu nell'elaborato grafico, allegato 14.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.5 - "Corpo A" (Abitazione al P.P):

In sede di sopralluogo si sono rilevate delle difformità edilizie inerenti una diversa distribuzione dei divisori interni e delle forometrie esterne e una variazione di utilizzo dei locali interni.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.57, Sub.3 "Corpo B" (Locale accessorio ad uso magazzino):

In sede di sopralluogo si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, una variazione prospettica e una lieve variazione della sagoma dell'edificio.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.276, Sub.2 "Corpo C" (Locale accessorio ad uso deposito):

in sede di sopralluogo si è rilevato un vecchio corpo di fabbrica ad uso deposito, con struttura prefabbricata autoportante in ferro e tamponamenti con blocchi in c.l.s.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Portogruaro non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione.

Evidenziato in colore giallo nell'elaborato grafico, allegato 14.

Relativamente all'unità contraddistinta al F.8, Mapp.276, Sub.3 "Corpo D" (Locale accessorio ad uso ricovero animali):

in sede di sopralluogo si è rilevata la conformità della costruzione principale ad uso ricovero animali delle dimensioni di 18,00 x 6,00 mt. mentre, non risulta autorizzata la retrostante tettoia precaria in legno con manto in eternit delle dimensioni di 6,60 x 3,65 mt. oltre a vari manufatti in struttura amovibile in legno ad uso ricovero animali e fieno.

Evidenziato in colore rosso nell'elaborato grafico, allegato 14.

Relativamente al "Corpo E" (Tettoia per cavalli):

in sede di sopralluogo si è rilevata una "Tettoia per cavalli", posta a nord-ovest, con struttura verticale e di copertura in ferro e manto in lamiera, di cui non si è reperito il titolo abilitativo.

Evidenziata in colore grigio nell'elaborato grafico, allegato 14.

Fatte le opportune considerazioni il sottoscritto ritiene che il valore delle costruzioni non autorizzate, in ipotesi di immediato realizzo e considerando che le unità sono sottoposte a pignoramento, venga annullato dai costi necessari per la regolarizzazione tecnica/urbanistica delle stesse e, pertanto, non vengono considerati in sede della presente perizia di stima.

In data 04/08/2017 al n. di prot. 0030742, il Comune di Portogruaro rilasciava certificazione attestante che per gli immobili catastalmente identificati al F.8, Mapp.276, Sub.2-3 e F.8, Mapp.57, Sub. 3-4-5, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

(vedi allegato 40 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

Conformità urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 18/07/2017 al n. di prot. 0027833 le aree, oggetto della presente ricadono:

PREVISIONI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

il Piano di Assetto del Territorio individua le aree oggetto della certificazione come segue:

F.8, Mapp.li 275, 276, 435, 159, 55 e 57

- Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI (P1):
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 3.22
- Rischio sismico O.P.C.M. 3274/2003:
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 3.5
- Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria:
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 4.7.3
- Parzialmente Aree idonee:
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 5.1
- Parzialmente Aree idonee e condizione F:
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 5.2.6
- Edifici e manufatti rurali storici (n.54):
Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 7.20

CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO (5^P.I.)

F.8, Mapp.li 275, 276, 435, 159, 55 e 57

- Zona Territoriale Omogenea E2 Agricola Integra
Artt. NTO di riferimento P.I.: Artt. 35 e 39
 - Edificio o complesso di particolare valore storico ambientale (n.54)
Artt. NTO di riferimento P.I.: Artt. 42
- (vedi allegato 41 – certificato di destinazione urbanistica)*

DESCRIZIONE

AZIENDA AGRICOLA ED AGRITURISMO CON PERTINENZE

Trattasi di Azienda Agricola denominata [REDACTED]

F.8, Mapp.57, Sub.4 - "Corpo A" – (Locale Agriturismo al P.T.)

Al piano terra dell'unità, è stata ricavata la zona ristorazione identificata catastalmente al F.8, Mapp.57, Sub.4.

L'unità sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq.253,00(circa), ed è formata da: ingresso, disimpegno, sala pranzo, cucina, due servizi igienici, locali ad uso deposito /magazzino, cantina e centrale termica.

Il fabbricato presenta struttura portante prevalente costituita da muratura in mattoni pieni e faccia vista priva di isolamento, solai di interpiano parte in legno e parte in latero cemento, copertura inclinata con travi in legno e manto in coppi con lattonerie in lamiera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori ad aria e caldaia autonoma alimentata a gas. E' presente la predisposizione dell'impianto a pannelli solari.

Le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

AREA SOMMINISTRAZIONE VIVANDE:

- pavimenti in cotto / piastrelle;
- pavimento e rivestimento cucina/bagno in piastrelle;
- pareti intonacate e tinteggiate con pittura;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante d'oscuro in legno;
- serramenti esterni cucina in alluminio anodizzato con vetrocamera;

- porte interne in legno lisce;
- impianto idro-sanitario;
- impianto elettrico con elementi al neon con canalizzazioni fuori traccia;
- impianto di climatizzazione con split;

SERVIZIO IGIENICO E ANTIBAGNO CON ACCESSO DALL'ESTERNO:

- copertura piana in c.a.;
- pavimento e rivestimento in piastrelle;
- sanitari in ceramica;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato;
- porte interne in legno lisce.

CANTINA CON ACCESSO DALL'ESTERNO:

- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- pareti intonacate e tinteggiate a civile;
- porta d'ingresso in ferro;
- pavimento in c.l.s.

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)

F.8, Mapp.57, Sub.5 - "Corpo A" – (Abitazione al P.P.)

Dal piano terra, si accede tramite scala interna in legno all'appartamento posto al piano primo, attualmente occupato dai Sigg. [REDACTED]

L'unità è identificata catastalmente al F.8, Mapp.57, Sub.5 e sviluppa una superficie di mq.106,00(circa), ed è formata da: corridoio, tre camere, servizio igienico e cucina.

Le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- scala di accesso dal p.t. in legno;
- pavimento in legno;
- porte interne in legno lisce;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante d'oscuro in legno, in parte dotati di inferriate;
- pareti interne in parte in cartongesso e in parte in laterizio;
- pareti intonacate e tinteggiate a civile;
- servizio igienico con pavimento e rivestimento in piastrelle;
- cucina con rivestimento in piastrelle;
- impianto elettrico;
- impianto di climatizzazione con split;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a GAS e radiatori in ferro;

Dall'appartamento si può accedere, tramite scala interna in legno, alla soffitta con superficie complessiva di mq. 84,00 (circa).

Di pertinenza all'unità si rileva inoltre un locale ad uso deposito della superficie di mq.110,00 (circa), con accesso attraverso botola e scala a pioli dalla cantina identificata al Sub.4

(vedi allegato 43 – documentazione fotografica)

DESCRIZIONE

PERTINENZE A SERVIZIO DELL'AZIENDA:

F.8, Mapp.57, Sub.3 - "Corpo B" – (Magazzino/Ricovero attrezzi al P.T.)

Trattasi di corpo di fabbrica comprendente locali ad uso ricovero attrezzi/magazzino e legnaia identificato catastalmente al F.8, Mapp.57, Sub.3 della superficie complessiva di mq.161,00 (circa), nello specifico:

Trattasi di vecchia costruzione con struttura lignea e muratura, a sostegno della copertura in legno e manto in lamiera.

Sul fianco ad est è stata edificata, in sostituzione di una precedente costruzione, una tettoia con struttura in ferro e manto in plexiglass.

(vedi allegato 44 – documentazione fotografica)

F.8, Mapp.276, Sub.2 - “Corpo C” – (Deposito al P.T.)

Trattasi di vecchia costruzione ad uso deposito identificata catastalmente al F.8, Mapp.276, Sub.2 con superficie complessiva di mq. 188,00 (circa) edificata con struttura prefabbricata autoportante in ferro, tamponamenti in blocchi di cls, due portoni in ferro scorrevoli, pavimento in cls e impianto elettrico e di illuminazione con elementi al neon.

(vedi allegato 45 – documentazione fotografica)

F.8, Mapp.276, Sub.3 - “Corpo D” – (Ricovero animali)

Trattasi di fabbricato per ricovero animali e attrezzature, identificato catastalmente al F.8, Mapp.276, Sub.3, con superficie complessiva di mq.108,00 (circa) edificato con struttura portante in laterizio, copertura in legno con manto in coppi, porte e serramenti in legno, pavimento in cls e sottostante vasca raccolta liquami.

(vedi allegato 12 – documentazione fotografica)

Di pertinenza all’azienda, si rilevano anche aree agricole identificate catastalmente al **F.8 Mapp.435-275-55-159**, e nello specifico:

-il Mapp.435 della superficie di are 63.20, è sistemato a vigneto per la produzione di Tocai e Verduzzo, l’impianto è circa degli anni sessanta;

-il Mapp.275 della superficie di are 20.00, è sistemato a vigneto per la produzione di Merlot, l’impianto è circa degli anni sessanta. Parte della superficie è occupata da una serra con struttura prefabbricata per la protezione di colture ortive.

(vedi allegato 46 – documentazione fotografica)

-il Mapp.li 159 e 55 della superficie catastale complessiva di ha 2.56.40 sono sistemati a prato.

Si precisa che sull’area insiste una tettoia per il ricovero di cavalli con struttura verticale e di copertura in ferro e manto in lamiera di cui non è stato assegnato alcun valore in quanto realizzata in assenza di titolo abilitativo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| F.8, Mapp.57, SUB.4 - Corpo A (Agriturismo) | Sup. lorda di pavimento | 255,00 | 1,00 | 255,00 | A corpo |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|---|
| -Area ristorazione | | = mq. 228,80 (circa) |
| -Cantina | = (mq.39,60 x 0.50) | = mq. 19,80 (circa) |
| -Servizio igienico esterno | = (mq. 8,20 x 0.50) | = mq. 4,10 (circa) |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | = mq. 252,70 si arrotonda a (mq. 255,00) |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| F.8, Mapp.57, SUB.5 - Corpo A (Abitazione) | Sup. lorda di pavimento | 160,00 | 1,00 | 160,00 | A corpo |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|---|
| -Appartamento al P.1 | | = mq. 106,00 (circa) |
| -Deposito al P.1 | = (mq.110,00 x 0.25) | = mq. 27,50 (circa) |
| -Soffitta al P.2 | = (mq. 84,00 x 0.30) | = mq. 25,20 (circa) |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | = mq. 158,70 si arrotonda a (mq. 160,00) |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|

| | | | | | |
|--|----------------------------|-------|------|-------|---------|
| F.8, Mapp.57, SUB.3 - Corpo B (Magazzino) | Sup. lorda di pavimento | 50,00 | 1,00 | 50,00 | A corpo |
|--|----------------------------|-------|------|-------|---------|

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- corpo di fabbrica ad uso magazzino = (mq.160,00 x 0.30) = mq. 48,00 (circa)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq. 48,00 si arrotonda a (mq. 50,00)

| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario |
|--|----------------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------|
| F.8, Mapp.276, SUB.2 - Corpo C (Deposito) | Sup. lorda di pavimento | 55,00 | 1,00 | 55,00 | A corpo |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- corpo di fabbrica ad uso Deposito = (mq.188,00 x 0.30) = mq.56,40

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq.56,40 si arrotonda a (mq. 55,00)

| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario |
|--|----------------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------|
| F.8, Mapp.276, SUB.3 - Corpo D (Ricovero animali) | sup lorda .di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 | A corpo |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- corpo di fabbrica ad uso ricovero animali = (mq.108,00 x 0.30) = mq.32,40

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq.32,40 si arrotonda a (mq. 30,00)

VALORE DI STIMA

(tot.mq.550 X € 550,00) = € 302.500,00 Arrotondato a € 300.000,00

| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario | Valore complessivo |
|---------------------------|-------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Vigneto- F.8, Mapp.275 | Sup. catastale | 2.000 | 1,00 | 2.000 | € 5,00 | 10.000,00 |
| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario | Valore complessivo |
| Vigneto- F.8, Mapp.435 | Sup. catastale | 6.320 | 1,00 | 6.320 | € 5,00 | 31.600,00 |

VALORE DI STIMA

= € 41.600,00 Arrotondato a € 40.000,00

Nel valore assegnato è ricompreso il corrispettivo "diritto di reimpianto"

TOTALE VALORE (F.8, Mapp. 57-276-275-435)

= € 340.000,00

| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario | Valore complessivo |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Area Agricola - F.8, Mapp.55 | Sup. catastale | 8.440 | 1,00 | 8.440 | € 3,50 | 29.540,00 |
| Destinazione | Parametro | Superficie rea- le/potenziale | Coeff. | Superficie equiva- lente | Prezzo unitario | Valore complessivo |
| Area Agricola F.8, Mapp.159 | Sup.lorda di pavimento | 17.200 | 1,00 | 17.200 | € 3,50 | 60.200,00 |

VALORE DI STIMA

= € 89.740,00 Arrotondato a € 90.000,00

TOTALE VALORE (F.8, MAPP.55 e 159)

= € 90.000,00

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

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

- della specificità dei beni;
- caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica.
- dalla necessità di provvedere allo smaltimento delle lastre in cemento amianto (eternit) a copertura di alcuni corpi di fabbrica;
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive precedentemente descritte o in alternative di richiedere istanza di sanatoria;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale, ad esclusione di quanto precedentemente descritto.

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

Nel valore di stima non vengono ricompresi i valori delle costruzioni abusive, di cui si prevede la demolizione o in alternativa la predisposizione della istanza di sanatoria il cui conto economico è subordinato alla presentazione della documentazione tecnico grafica.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI:**Fabbricato e aree agricole ad uso agriturismo:**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Valore complessivo |
|---|-----------|-----------------------------|---------------------|
| Azienda Agricola e pertinenze: F.8, Mapp.57, Sub.3-4-5 F.8, Mapp.276, Sub.2-3 F.8, Mapp.275-435 | | | € 340.000,00 |

DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA

Dagli atti presi in visione si rileva che gli **esecutati** risultano essere proprietari come segue:

- [REDAZIONE] -USUFRUTTO per ½
- [REDAZIONE] -PROPRIETA' per 14/48
- [REDAZIONE] -NUDA PROPRIETA' per 16/48
- [REDAZIONE] -PROPRIETA' per 5/48
- [REDAZIONE] -NUDA PROPRIETA' per 4/48

Con la precisazione che i beni risultano intestati anche alla Sig.ra:

- [REDAZIONE] PROPRIETA' per 5/48

- [REDACTED] NUDA PROPRIETA' per 4/48
Proprietaria non eseguita

CALCOLO VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE AGLI ESECUTATI:VALORE QUOTA DI 1/2 DELL'USUFRUTTO SPETTANTE A [REDACTED]

Il valore dell'usufrutto spettante a [REDACTED] si determina:
 - Valore Compendio immobiliare = € 340.000,00
 - Età dell'usufruttuario = anni 85
 - Percentuale da applicarsi per la determinazione del valore dell'usufrutto = 20%
 - Valore quota di 1/2 dell'usufrutto = € 340.000,00 x 1/2 x 20% = € 34.000,00

VALORE QUOTA DI 20/48 DELLA NUDA PROPRIETA' SPETTANTE A [REDACTED]

- Valore quota di 20/48 della nuda proprietà = € 340.000,00 x 20/48 x 80% = € 113.333,34

VALORE QUOTA DI 19/48 DELLA PROPRIETA' SPETTANTE A [REDACTED]

- Valore quota di 19/48 della proprietà = € 340.000,00 x 19/48 = € 134.583,34

TOTALE COMPLESSIVO VALORE SPETTANTE AGLI ESECUTATI:

(€ 34.000,00 + € 113.333,34 + € 134.583,34) = € 281.916,68

CALCOLO VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE A [REDACTED] (non eseguita):VALORE QUOTA DI 4/48 DELLA NUDA PROPRIETA' SPETTANTE A [REDACTED]

- Valore quota di 4/48 della nuda proprietà = € 340.000,00 x 4/48 x 80% = € 22.666,66

VALORE QUOTA DI 5/48 DELLA PROPRIETA' SPETTANTE A [REDACTED]

- Valore quota di 5/48 della proprietà = € 340.000,00 x 5/48 = € 35.416,66

TOTALE COMPLESSIVO VALORE SPETTANTE A [REDACTED]

(€ 22.666,66 + € 35.416,66) = € 58.083,32

VALORE DI STIMA:**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.) (281.916,68 x 0.15%) = € 42.287,50

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 281.916,68 - (281.916,68 x 0.15%) = € 239.629,18

ARROTONDATO A:

= € 240.000,00

PROGETTO DIVISIONALE

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da un fabbricato ad uso agrituristico con annessi corpi accessori e terreni agricoli.

Attesa la complessità derivante dalla oggettiva discutibilità delle scelte divisionali che potrebbero essere effettuate, parrebbe opportuno allo scrivente C.T.U., anche al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, ottenere l'adesione di tutti i soggetti comproprietari dell'immobile al fine di redigere un progetto divisionale definitivo che dovrà essere preventivamente approvato al Giudice dell'Esecuzione.

In alternativa potrà essere alienata unicamente la quota indivisa spettante agli esecutati, in questo caso sarà notevolmente ridotta la partecipazione all'asta di eventuali acquirenti e, al fine di agevolare la vendita, si ritiene opportuno abbattere il valore precedentemente stimato di una percentuale pari al 15%.

Terreni agricoli:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Valore complessivo |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|
| Terreni agricoli F.8, Mapp.55-159 | Sup. catastale | Mq.25.640 | € 90.000,00 |

DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA

Dagli atti presi in visione si rileva che le aree risultano intestate, alla società denominata [REDACTED] per la quota dell'intero.

VALORE DI STIMA:**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)

(90.000,00 x 0.15%) = €. 13.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova:

90.000,00 - (90.000,00 x 0.15%)

= €. 76.500,00

ARROTONDATO A:

= €. 75.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

-Fabbricato agrituristico: F.8, MAPP.57-276-275-435

= € 240.000,00

-Aree agricola: F.8, MAPP.55-159

= €. 75.000,00

= €. 315.000,00

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

ALL. 2



Comune: MORTOGLIANO
Foglio n.
Richiedente: TUNICUTTI

Scala originale: 1:5000
Dimensione cartacea: 728 000 x 542 000 metri

31-Mag-2017 11:21
Prot. n. 78004621/2017



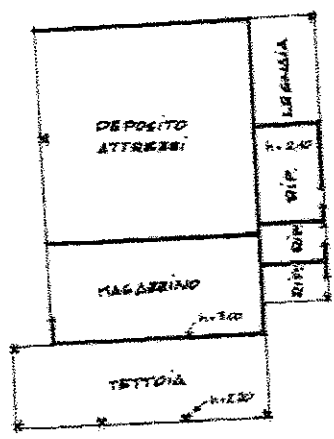
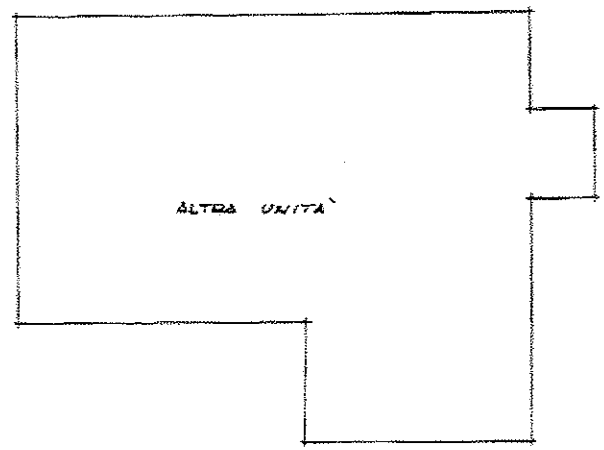
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

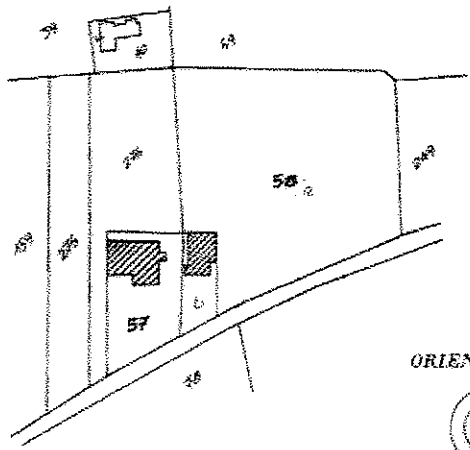
ALL. 4

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORTOGRUARO** Via **STAMBEK**, 160
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VENEZIA**

PIANO TERRA
SCALA 1:200



ESTRATTO DI MAPPA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PRAT. N°

FOGLIO **8**
MAPPA **57**
SUB. **3**

Completata dal GEOM. **[REDACTED]**
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA
DATA **18.02.87**
Firma: **[REDACTED]**

MODULARIO
n. 7 - fog. 451



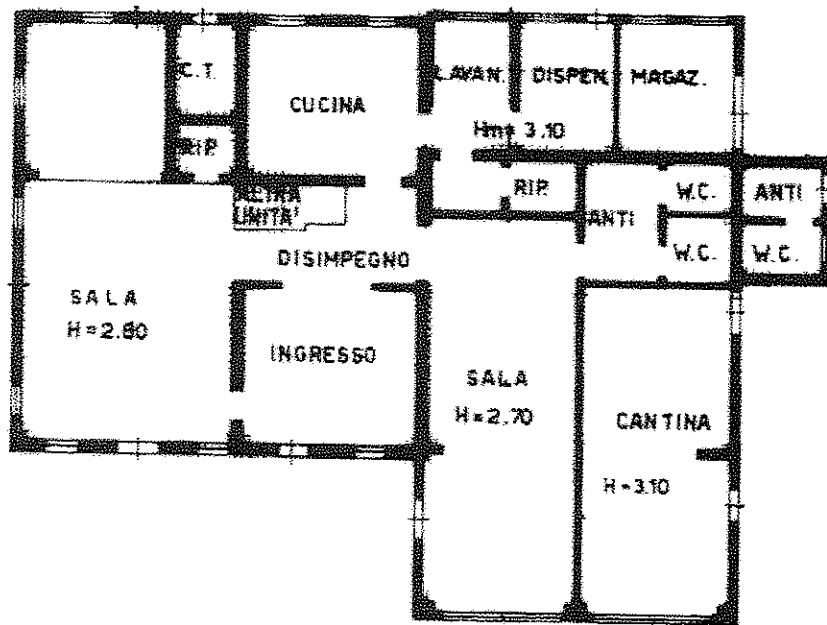
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

ALL. 5

200

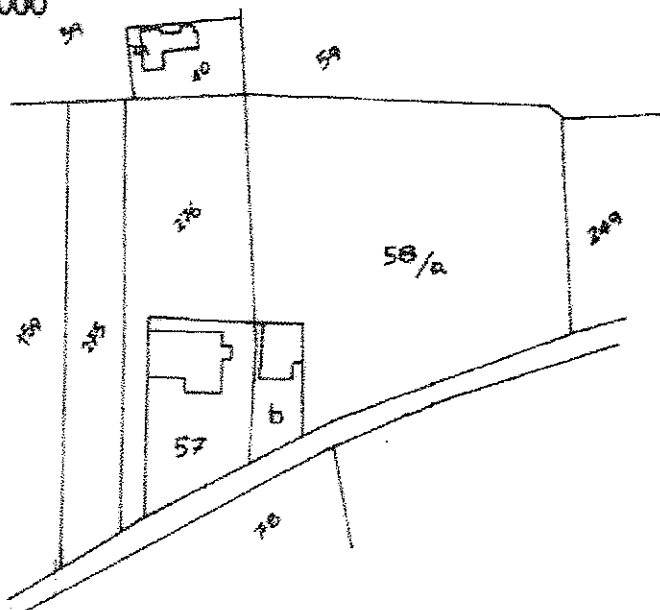
civ. 24

Planimetria di u.r.u. in Comune di PORTOGRUARO..... via STAIMBEK - PRADIPOZZO



PIANO TERRA

Estratto di mappa
del foglio n. 8
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2017 - Comune di PORTOGRUARO (09101) - Foglio: 8 Particella: 57 - Subalterno: 4 -
VIA STAIMBEK, 24 - 31045 PORTOGRUARO (TV) - P. lotto: RR.

Dichiarazione di N.C.
Permessa di variazione

Completata da: **GEOMETRA**
(titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

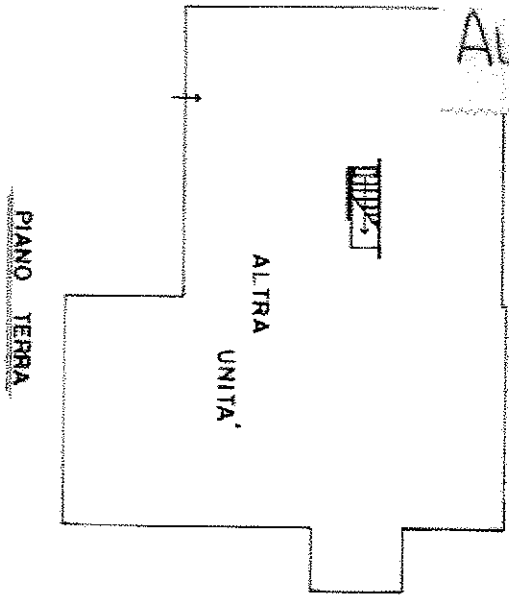
Data presentazione: 31/05/1998 - Data: 31/05/2017 - n. PN0046224 - Richiedente TONEGUTTI
Tot. schede: 57 Formato di agg.: A4(2) - Formato di scala: 1:2000 - Foglio: 8 - Particella: 57 - Subalterno: 4

Geometri
VENEZIA

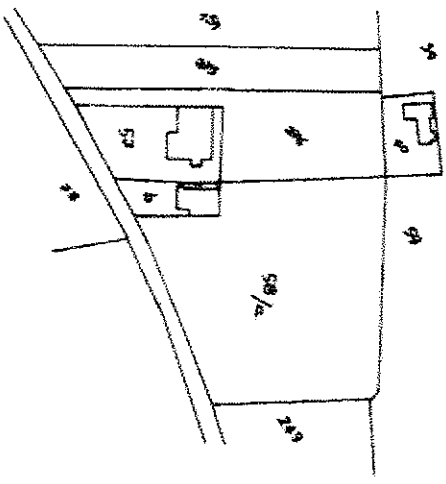
14/3

AOS/20

ALL. 6



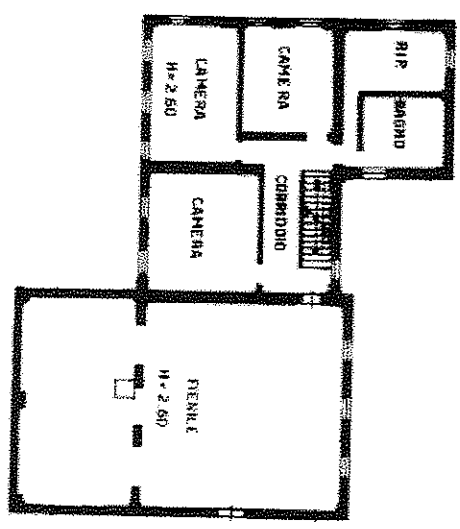
Estratto di mappa
 del foglio n. 8
 Scala 1:2000



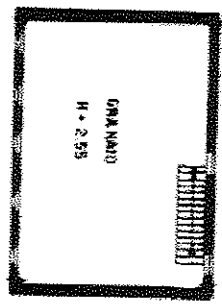
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.t. in Comune di PORTOGRUARO VIA STAMBEK - PRADIPROZZO CIV. 24

MOD. AN (CELA)
 1:100
 1:700



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catastrazione di N.C.
 Demarca di servitù
 servitù di passaggio
 8

Computato dal **GEOMETRA**
 [Redacted Name]
 iscritto al libro del **CADUTE**



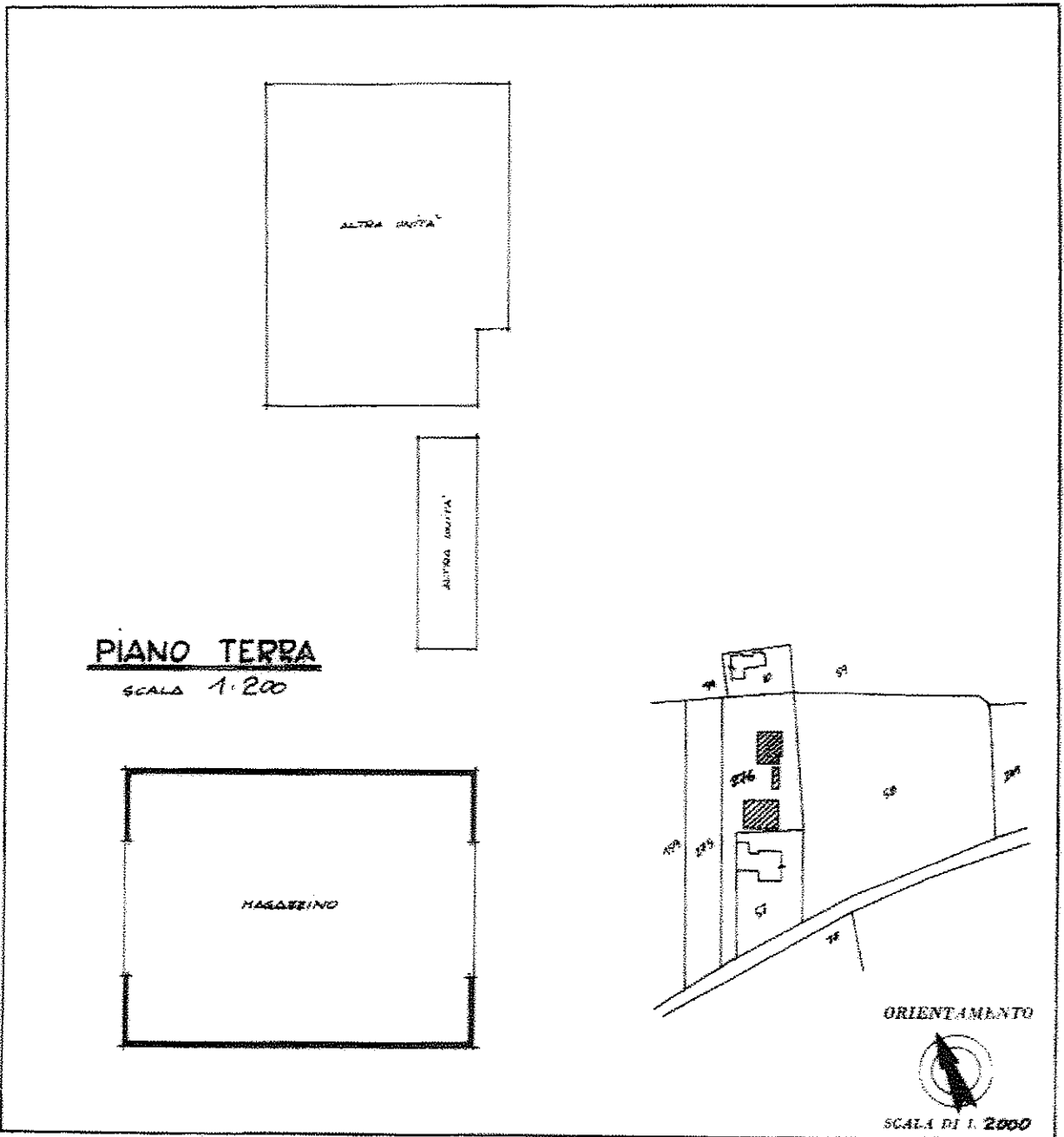
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO **ALL.7**

(L. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1938, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORTOGRUARO** Via **STAMBEK 160**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VENEZIA**



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|------------------|
| DATA | FOLIO 8 |
| PROT. N° | MAPP. 276 |
| | SUB. 2 |

Compilata dal **GEOM. [REDACTED]**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **VENEZIA**
 DATA **18.02.87**
 Firma: _____

Dati presso la Direzione Provinciale del Catasto di Portogruaro al 31/05/2017 - Comune di PORTOGRUARO (0191) - Foglio 8 Particella 276 - Subalterno 2
 Via STAMBEK n. 160 piano 1°

MODULARIO
P. 100, mod. 487



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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

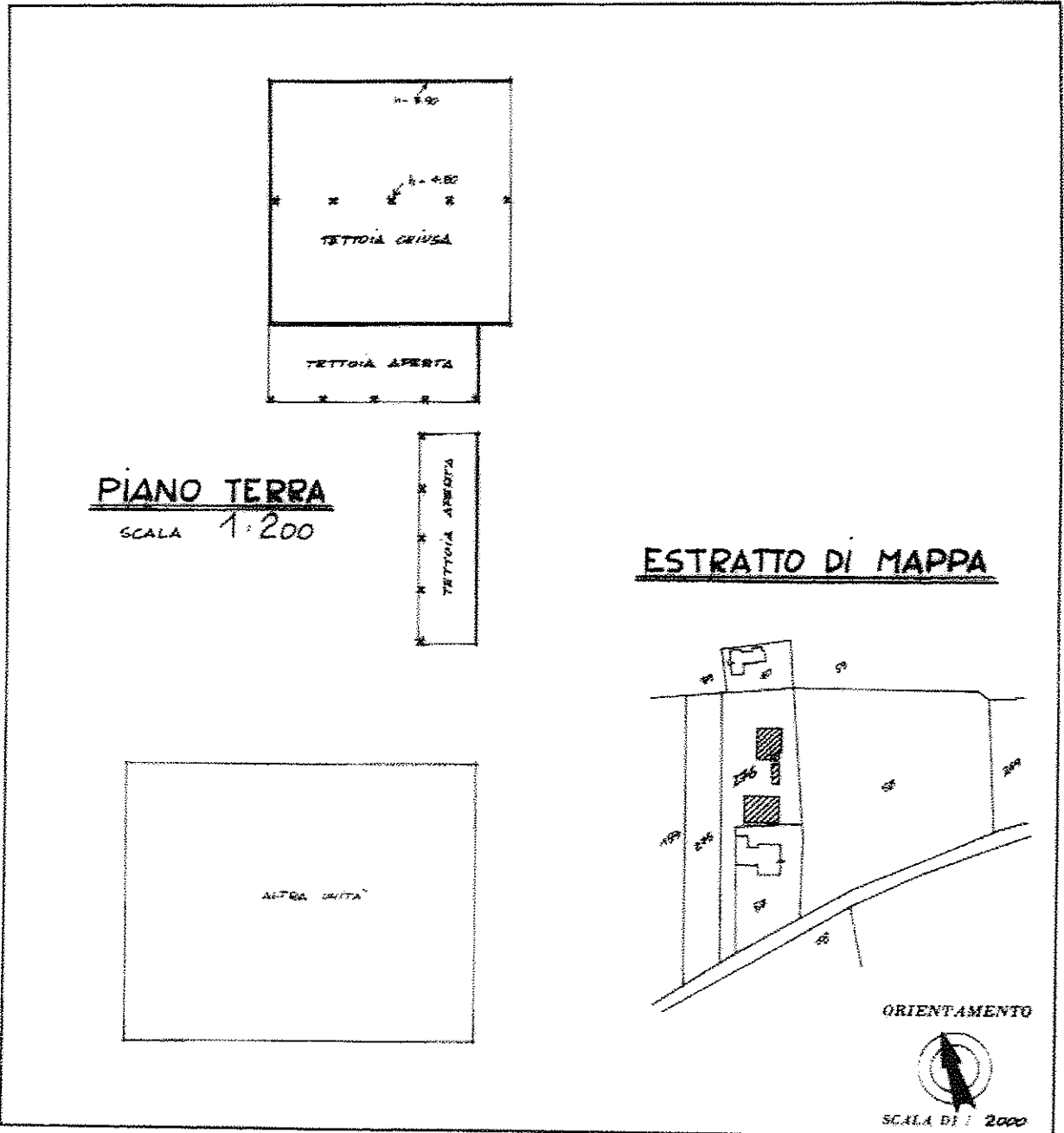
AL 8

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 550)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGUARO Via STAMBEEK 160

Dista

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|-----------|
| DATA | FOGLIO 8 |
| PROT. N° | MAPP. 276 |
| | SUB. 3 |

Compilata dal GEOM. [Redacted]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 18.02.87

Firma: [Redacted]

Comune di PORTOGUARO (014) - Foglio 8 Particella 276 - Subalterno 3 -
 Via STAMBEEK n. 160 piano 1.
 Data presentazione: 31/05/1987 - Data: 31/05/2017 - n. PN0046218 - Richiedente TONEGUTTI
 Foglio 8 Particella 276 - Subalterno 3 -
 Formato di acq.: A3(298x420) - Fasi di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI PORTOGRUARO

FOGLIO N° 8

DENUNCIA TIPO MAPPALE

N° DEL

MAPPALE N° 276

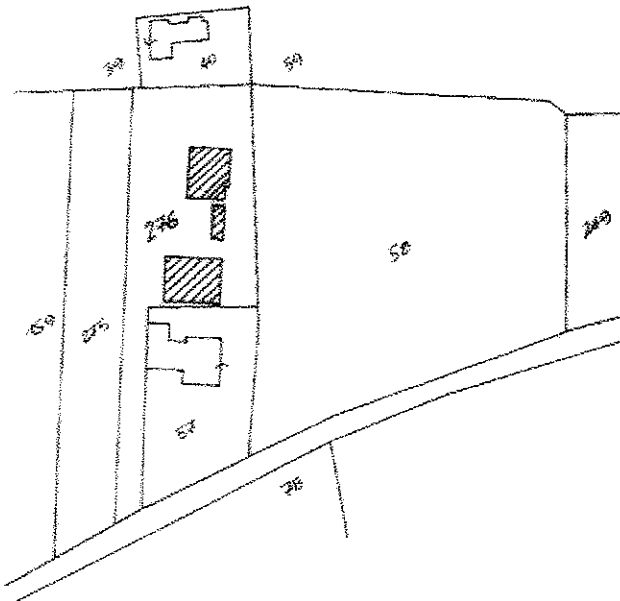
SUB 1 - SCOPERTO COMUNE NON CENSIBILE

SUB 2 - MAGAZZINO

SUB 3 - TETTOIA

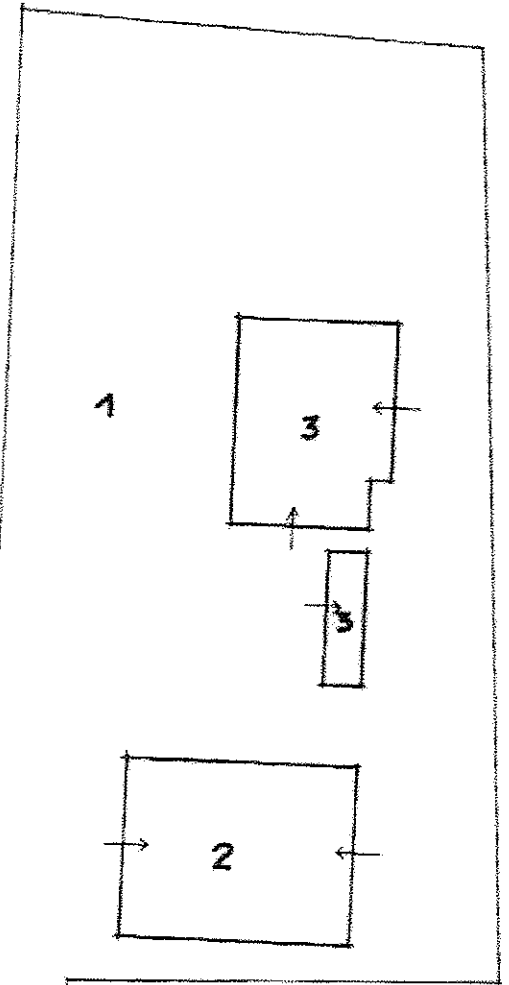
SUB

ESTRATTO DI MAPPA



IL TECNICO

PIANO TERRA



8
276
9999

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2017 - Comune di PORTOGRUARO (6914) - Foglio: 8 Particella: 276 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Ultima Planimetria in atti