

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO Asset Management Company SPA**

contro:

N° Gen. Rep. 2/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - unico
(abitazione+garage+scoperto)

Bene in Gruaro (VE)

Frazione Gai,
Piazza G. Verdi n. 7
Corpo unico pignorato:
abitazione+garage+scoperto

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale, 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Gruaro (VE), nel centro della frazione di Gai, ubicata a sud-ovest del capoluogo, in zona residenziale servita dall'asse stradale principale di via IV Novembre, tratto urbano della SP 76 Gai-Gruaro-Cordovado; la frazione di Gai è ubicata a circa 1,1 km dall'incrocio con la SR 251 Portogruaro-Pordenone-Belluno e dagli svincoli della A28 Portogruaro-Conegliano, ed a circa 3,1 km dal centro commerciale Adriatico 2 di Portogruaro (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2**).

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ABITAZIONE+SCOPERTO:

Identificato al Catasto Fabbricati: (**v. ALL. 2.11.1**)

foglio 14, particella 258, subalterno 10, scheda catastale presentata in data 08.02.1990, prot. n. 314, indirizzo Piazza Giuseppe Verdi n. 7 (già n. 11), piano T-1-2, Comune GRUARO (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale=202,00 mq; totale escluse aree scoperte=200,00 mq, rendita € 490,63;

Intestazione attuale (**v. ALL. 2.11.1, ALL. 2.10, ALL. 3.6.6**):

-

CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

-

CF: ; diritto di proprietà per 2/4;

-

CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

Intestazione precedente (**v. ALL. 2.6.1**):

-

(CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ; CF:

-

(CF collegato:); diritto di proprietà per 2/4;

-

CF: (CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

GARAGE: (**v. ALL. 2.11.2**)

Identificato al Catasto Fabbricati:

foglio 14, particella 258, subalterno 11, scheda catastale presentata in data 08.02.1990, prot. n. 315, indirizzo Piazza Giuseppe Verdi n. 7 (già n. 11), piano T, Comune GRUARO (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 14,00 mq, superficie totale=17,00 mq, rendita € 21,69;

Intestazione attuale (**v. ALL. 2.11.2, ALL. 2.10, ALL. 3.6.6**):

-

CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

-
CF: ; diritto di proprietà per 2/4;
-
CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni
con ;
Intestazione precedente (v. ALL. 2.6.2):
- , CF:
(CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione
dei beni con ;
- , CF: ; diritto di pro-
prietà per 2/4;
-
CF: (CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4
in regime di comunione dei beni con ;

2. Possesso

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Possesso: Occupato dai debitori e dai loro familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Creditori Iscritti:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA;

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI;

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Comproprietari: Nessun ulteriore comproprietario oltre agli esecutati

6. Misure Penali

Beni: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Giuseppe Verdi n. 7 - Frazione Gai - Gruaro (VE) - 33020

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Prezzo base d'asta del lotto: € 109.694,20

SOMMARIO:

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)	6
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	7
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+garage+scoperto).....	8
Informazioni in merito alla conformità catastale	11
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	12
3) Stato di possesso	12
4) Vincoli ed oneri giuridici	12
5) Altre informazioni per l'acquirente	15
6) Attuali e precedenti proprietari:	16
6.1) Attuale proprietari esegutati, dal 25.07.2005	16
6.2) Precedente proprietario ante ventennio	dal 16.01.1989
6.3) Precedente proprietario ante ventennio	dal 13-16.11.1989
7) Pratiche edilizie	19
7.1) Conformità edilizia	21
7.2) Conformità urbanistica	22
Descrizione del corpo unico (abitazione+garage+scoperto)	23
Informazioni relative al calcolo della consistenza	28
Accessori	30
8) Valutazione complessiva del lotto	30
8.1) Criteri e fonti	30
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+garage+scoperto)	33
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	34
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	34
ELENCO ALLEGATI	35

Beni in **Gruaro (VE)**
Località/Frazione **Frazione Giai**
Piazza Giuseppe Verdi n. 7

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 28.04.2022 corredata da visure catastali storiche degli immobili pignorati (v. ALL. 9.1);
- atto di pignoramento immobiliare in data 13.12.2021, notificato in data 28.12.2021 (v. ALL. 9.2);
- nota di trascrizione duplo di pignoramento in data 23.03.2022 (v. ALL. 9.3);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 17.02.2022 (v. ALL. 9.4);
- istanza di vendita in data 09.04.2022 (v. ALL. 9.5);
- titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 25.07.2022 (v. ALL. 9.6);
- atto di precetto notificato (v. ALL. 9.7);
- avviso ai creditori iscritti (v. ALL. 9.8).

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

➤ acquisizione di atti informatizzati del catasto:

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elaborati planimetrici ed elenchi dei subalterni (ALL. 2.5);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate al 18.06.2022 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2);
- visura catastale storica dell'area di base e pertinenza (v. ALL. 2.6.3);
- visure catastali storiche di precedenti unità immobiliari soppresse, da cui sono derivate quelle oggi pignorate (v. ALL. 2.9);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);
- visure catastali storiche di particelle confinanti con il complesso pignorato (v. ALL. 2.8);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari aggiornate al 11.10.2022, con avvenuta rettifica delle generalità degli intestati (dati anagrafici e codici fiscali), e rettifica del numero civico dell'indirizzo (v. ALL. 2.11.1, ALL. 2.11.2, ALL.2.10);

➤ acquisizione di titoli di proprietà:

- titolo di provenienza della proprietà agli esecutati e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
- titoli di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.2);

➤ acquisizione di ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione:

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 18.06.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
- note di trascrizione/iscrizione sulle unità immobiliari pignorate al 18.06.2022 (v. ALL. 3.4);
- ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato al 05-06.10.2022 (v. ALL. 3.7).

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

Pignoramento notificato in data 28.12.2021 (v. ALL. 9.2), trascritto in data 23.03.2022 in favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli, CF 05828330638 (v. ALL. 9.3, ALL. 3.4.4).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:**1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati**

: atto di compravendita per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) in data 25.07.2005, rep. n. 50.477, racc. n. 20.097 (v. ALL. 3.1.1); la trascrizione del titolo in data 29.07.2005 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL.9.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.2);

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili ante ventennio:**2) Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio:**
in regime di comunione legale dei beni:

- 2.1) atto di vendita autenticato nelle firme per Notaio Antonino Polizzi di Venezia (VE) in data 16.01.1989, rep. n. 48502, fasc. n. 19793 (v. ALL. 3.2.1); la trascrizione del titolo in data 13.02.1989 si desume dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2);
- 2.2) atto di vendita per Notaio Antonino Polizzi di Venezia (VE) in data 13.11.1989, rep n. 49743, ed in data 16.11.1989 rep. n. 40772, relativo a rettifica dell'atto del 16.01.1989 per erronea identificazione del mappale del terreno sul quale insiste l'edificio; la trascrizione dell'atto in data 06.12.1989 si desume dalla relativa nota (v. ALL. 3.2.3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+garage+scoperto).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in: Frazione Gai, Piazza Giuseppe Verdi n. 7

Il corpo unico pignorato consiste in una porzione di fabbricato residenziale ex INA CASA (poi IACP) realizzato anteriormente al 1967, ampliata e parzialmente ristrutturata nel periodo 1976-1982, con ingresso indipendente al civico n. 7 (già n. 11) di Piazza G. Verdi, comprendente abitazione con annessi garage e scoperto esclusivo (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2., ALL.2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.5.9, ALL. 2.11, ALL. 2.7, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

ABITAZIONE+SCOPERTO (v. ALL. 2.5.9, ALL. 2.11.1, ALL. 2.7.1, ALL. 2.10):

l'abitazione, articolata su 3 livelli serviti da scala interna, è costituita da:

piano terra: ingresso al vano scala ed a locali accessori: cucina, disimpegno, bagno cieco, taverna; inoltre, magazzino e centrale termica separatamente accessibili solo dallo scoperto esclusivo;

piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, pranzo;

piano secondo: disimpegno, bagno finestrato, n. 3 camere; lo scoperto esclusivo si estende intorno all'abitazione su 3 lati e comunica anche con il garage;

GARAGE (v. ALL. 2.5.9, ALL. 2.11.2, ALL. 2.7.2, ALL. 2.10):

costituito da un unico locale accessibile dallo scoperto esclusivo e comunicante con il disimpegno al piano terra dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione -

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

, CF: (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2); precedentemente denominata , prece-
dente CF: ; il cognome è stato variato in
a seguito di variazione anagrafica effettuata presso il Comune di Gruaro (VE) in data
14.02.2014, su esibizione di attestazione di esatte generalità dell'Ambasciata della Repubblica
del Congo in Roma (v. ALL. 3.6.6 pag. 1); coniugata dal 19.06.1999 con -
in regime di comunione dei beni (v. ALL. 3.6.4); (v. ALL. 1.5);

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Ulteriori informazioni sul debitore:

CF: (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2); precedentemente denominato
, precedente CF: (tale codice fiscale in anagrafe tributaria risulta
collegato con quello attuale corrispondente al soggetto:) (v. ALL. 3.7);
il cognome è stato variato in con aggiunta del nome a segui-
to di variazione anagrafica effettuata presso il Comune di Gruaro (VE) in data 30.12.2011, sulla
base di attestazione di esatte generalità dell'Ambasciata della repubblica Democratica del
Congo in Roma (v. ALL. 3.6.6 pag. 1); con in
regime di comunione dei beni (v. ALL. 3.6.4); (v. ALL. 1.5);
email: (v. ALL. 1.5);

Quota e tipologia del diritto

2/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Stato Civile: non conosciuto;

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

, CF: (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.1); stato civile non conosciuto (v. ALL. 3.6.3).

Eventuali comproprietari: nessun ulteriore comproprietario oltre agli esecutati.**IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL CORPO PIGNORATO (abitazione+garage+scoperto):****IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITAZIONE+SCOPERTO:****Identificato al Catasto Fabbricati:** (v. ALL. 2.11.1):**Intestazione attuale** (v. ALL. 2.11.1, ALL. 2.10, ALL. 3.6.6):

-
CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
;

-
CF: ; diritto di proprietà per 2/4;

-
CF: ; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
;

Intestazione precedente (v. ALL. 2.6.1):

- , CF: (CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

- , CF: ; diritto di proprietà per 2/4;

- CF: (CF collegato:); diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ;

Identificativi catastali: (v. ALL. 2.11.1):

foglio 14, particella 258, subalterno 10, scheda catastale presentata in data 08.02.1990, prot. n. 314, indirizzo Piazza Giuseppe Verdi n. 7 (già n. 11), piano T-1-2, Comune GRUARO (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale=202,00 mq; totale escluse aree scoperte=200,00 mq, rendita € 490,63;

Dati identificativi derivanti da:

Dati identificativi (v. ALL. 2.11.1) dell'unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 10 derivanti da:

- dal 19.03.2002 al 21.05.2005: variazione del 08.02.1990, pratica n. 57401 in atti dal 19.03.2022, fusione-ampliamento-var scoperto (n. 314.1/1990); immobile predecessore: fl. 14 p.lla 433 sub. 4 (v. ALL. 2.9.1);
- dal 21.06.2005: variazione modifica identificativo del 21.06.2005, pratica n. VE0144688 in atti dal 21.06.2005, variazione per modifica identificativo (n. 45199.1/2005);
- dal 11.10.2022: variazione toponomastica del 11.10.2022, pratica n. VE0127787 in atti dal 11.10.2022, variazione di toponomastica (n. 127787.1/2022); variazione su istanza di ufficio del 11.10.2022 acquisita agli atti al prot. n. VE0127781 del 2022; la variazione consiste nell'aggiornamento del n. civico 7 dell'indirizzo di piazza G. Verdi (già n. civico 11) (v. ALL. 2.10);

Dati degli intestati derivanti da:

Dati degli intestati (v. ALL. 2.11.1) dell'unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 10 derivanti da: atto del 25.07.2005, pubblico ufficiale Sperandeo Maria Luisa, sede Azzano Decimo (PN), repertorio n. 50477, compravendita, nota presentata con modello unico n. 19447.1/2005, reparto PI di Venezia, in atti dal 01.08.2005;

voltura d'ufficio del 25.07.2005, pubblico ufficiale Sperandeo Maria Luisa, sede Azzano Decimo (PN), repertorio n. 50477, esamina nota, voltura n. 14118.1/2005, pratica VE0218984 in atti dal 25.10.2005;

voltura d'ufficio del 25.07.2005 pubblico ufficiale ufficio, rettifica intestazione voltura n. 18159.1/2022, pratica VE0127778 in atti dal 11.10.2022;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

titolo di provenienza della proprietà agli eseguiti (v. ALL. 3.1.1);

elaborati planimetrici del complesso (v. ALL. 2.5), con riferimento all'elaborato planimetrico più recente in data 13.11.2018 (v. ALL. 2.5.1);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7.1);

planimetrie dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI ABITAZIONE+SCOPERTO ESCLUSIVO:

unità immobiliare garage fl. 14 p.lla 258 sub. 11 della stessa proprietà (v. ALL. 2.11.2);

unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 8 di proprietà aliena (v. ALL. 2.8.2);

unità immobiliare fl. 14 p.lla 411 di proprietà del Comune di Gruaro, ex prato ora adibito a parcheggio (v. ALL. 2.8.4);

unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 13 bene comune non censibile scoperto comune (v. ALL. 2.8.3, ALL. 2.5.2);

unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 6 di proprietà aliena (v. ALL. 2.8.1).

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE GARAGE:**Identificato al Catasto Fabbricati (v. ALL. 2.11.2):****Intestazione attuale (v. ALL. 2.11.2, ALL. 2.10, ALL. 3.6.6):**

- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____;
- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 2/4;
- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____;

Intestazione precedente (v. ALL. 2.6.2):

- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____;
- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 2/4;
- _____, CF: _____; diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____;

Identificativi catastali: (v. ALL. 2.11.2):

foglio 14, particella 258, subalterno 11, scheda catastale presentata in data 08.02.1990, prot. n. 315, indirizzo Piazza Giuseppe Verdi n. 7 (già n. 11), piano T, Comune GRUARO (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 14,00 mq, superficie totale=17,00 mq, rendita € 21,69;

Dati identificativi derivanti da:

- Dati identificativi (v. ALL. 2.11.2) dell'unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 11 derivanti da:
- dal 19.03.2002 al 21.05.2005: variazione del 08.02.1990, pratica n. 57401 in atti dal 19.03.2022, fusione-ampliamento-var scoperto (n. 314.1/1990); immobile predecessore: fl. 14 p.lla 433 sub. 3 (v. ALL. 2.9.2);
 - dal 21.06.2005: variazione modifica identificativo del 21.06.2005, pratica n. VE0144692 in atti dal 21.06.2005, variazione per modifica identificativo (n. 45201.1/2005);
 - dal 11.10.2022: variazione toponomastica del 11.10.2022, pratica n. VE0127787 n atti dal 11.10.2022, variazione di toponomastica (n. 127787.1/2022); variazione su istanza di ufficio del 11.10.2022 acquisita agli atti al prot. n. VE0127781 del 2022; la variazione consiste nell'aggiornamento del n. civico 7 dell'indirizzo di piazza G. Verdi (già n. civico 11) (v. ALL. 2.10);

Dati degli intestati derivanti da:

- Dati degli intestati (v. ALL. 2.11.2) dell'unità immobiliare fl. 14 p.lla 258 sub. 11 derivanti da:
- atto del 25.07.2005, pubblico ufficiale Sperandeo Maria Luisa, sede Azzano Decimo (PN), repertorio n. 50477, compravendita, nota presentata con modello unico n. 19447.1/2005, reparto PI di Venezia, in atti dal 01.08.2005;
 - voltura d'ufficio del 25.07.2005, pubblico ufficiale Sperandeo Maria Luisa, sede Azzano Decimo (PN), repertorio n. 50477, esamina nota, voltura n. 14118.1/2005, pratica VE0218984 in atti dal 25.10.2005;
 - voltura d'ufficio del 25.07.2005 pubblico ufficiale ufficio, rettifica intestazione voltura n. 18159.1/2022, pratica VE0127778 in atti dal 11.10.2022;

Confini:

- individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
- titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);
 - elaborati planimetrici del complesso (v. ALL. 2.5), con riferimento all'elaborato planimetrico più recente in data 13.11.2018 (v. ALL. 2.5.1);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7.2);
 planimetrie dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI GARAGE:

unità immobiliare abitazione+scoperto esclusivo, fl. 14 p.la 258 sub. 10 della stessa proprietà, su 3 lati (v. ALL. 2.11.1);
 unità immobiliare fl. 14 p.la 258 sub. 8 di proprietà aliena (v. ALL. 2.8.2).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE:

Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.6.3):

Comune Gruaro (VE), fl. 14, p.la 258, ente urbano, area di enti urbani e promiscui, superficie 1.720,00 mq (v. ALL. 2.6.3);

Dati identificativi derivanti da:

tipo mappale del 18.01.1990, pratica n. VE 0111206 in atti dal 01.06.2004 (n. 3951.1/1990) (v. ALL. 2.6.3);

Storia degli intestati dell'immobile:

Gestione INA CASA dall'impianto meccanografico del 19.01.1976 (v. ALL.2.6.3);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.4, ALL. 2.3);

elaborati planimetrici del fabbricato (v. ALL. 2.5);

visure catastali di particelle confinanti (v. ALL. 2.8);

Confini:

NORD: fl. 4 p.la 382;

EST: fl. 14 p.la 411;

SUD: fl. 14 p.la 602;

OVEST: fl. 14 p.la 110.

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

L'assetto reale dell'abitazione e del garage, riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1), è risultato sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2).

Si osserva che la planimetria catastale dell'abitazione (v. ALL. 2.7.1) al piano primo rappresenta il locale pranzo dotato di finestra con affaccio su una superficie scoperta denominata "terrazzo"; in realtà questo è un lastrico di copertura del locale sottostante (taverna) e non comunica con il piano di calpestio del locale pranzo; tale assetto corrisponde a quanto riscontrato in sito, per cui nella planimetria dello stato dei luoghi la superficie scoperta è stata denominata "lastrico" (v. ALL. 5.2.1 pag. 2).

Si osserva altresì che le planimetrie catastali dell'abitazione (v. ALL. 2.7.1) ai piani primo e secondo rappresentano entrambe una finestra del vano scala con affaccio sulla piazza G. Verdi; si precisa che tale finestra è unica, ed è ubicata alla quota del pianerottolo intermedio della scala tra il piano primo ed il piano secondo, come si evince dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.1.1 foto 2, 4, 16, 17, 20, 21), corrispondente alla documentazione fotografica pregressa in atti della pratica di condono edilizio n. 265 (v. ALL. 4.6 pag. 8).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto unico pignorato è sito in Comune di Gruaro (VE), nel centro della frazione di Giai a sud-ovest del capoluogo, in zona residenziale dotata di esercizi commerciali, servizi e pubblici esercizi, ubicata in prossimità dei principali assi stradali ed autostradali di collegamento regionale ed inter-regionale, e del centro commerciale Adriatico 2 di Portogruaro (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Gli immobili afferenti al lotto unico consistono in una porzione di fabbricato residenziale ex INA CASA (poi IACP) realizzato anteriormente al 1967, ampliata e parzialmente ristrutturata tra il 1976 ed il 1982, con accesso indipendente al civico n. 7 (già n. 11) di Piazza G. Verdi.

La porzione di fabbricato in oggetto comprende un alloggio unifamiliare, articolato su 3 livelli serviti da scala interna (piani primo e secondo ad uso abitativo; piano terra con accessori), ed annessi garage al piano terra e scoperto esclusivo recintato (v. ALL. 5.1.1 foto 1-2, 40-41).

Caratteristiche zona: centrale di frazione normale.

Area urbanistica: residenziale con presenza di servizi, esercizi commerciali, pubblici esercizi; a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

Ospedale di Portogruaro (distante 6,2 km).

Servizi offerti dalla zona: poliambulatorio medico, biblioteca civica, centro commerciale Adriatico 2 Portogruaro (a 3 km), scuola materna, parafarmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.

Importanti centri limitrofi: Gruaro capoluogo (3,0 km); Portogruaro (5,8 km); Pordenone (25,0 km); Latisana (18,0 km); Udine (62,0 km); Venezia (72,0 km).

Attrazioni paesaggistiche: spiagge di Caorle (30,0 km); Bibione (33,0 km); Lignano (36,0 km).

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro (5,8 km); centro storico di Cordovado (6,9 km); centro storico di Concordia Sagittaria (8,0 km); Abbazia di Sesto al Reghena (4,6 km).

Principali collegamenti pubblici: bus autolinea Portogruaro-Sesto al Reghena con fermate nella piazza antistante; bus autolinee Portogruaro-Pordenone con fermata distante 1,1 km; stazione ferroviaria ed autostazione di Portogruaro distante 5,6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) gli immobili pignorati sono risultati occupati dagli esecutati e dai loro familiari, ivi residenti (v. ALL. 3.6).

In esito ad indagine effettuata presso l'Agencia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro (VE), alla data del 24.06.2022 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo agli esecutati relativamente agli immobili in oggetto (v. ALL. 3.5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro _____, _____, _____;

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) in data 25/07/2005 ai nn. 50478/20098;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 29/07/2005 ai nn. 32991/8259;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 28.04.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 25.07.2005, depositato in atti della proce-

dura (v. ALL. 9.6) unitamente ad atto di precetto (v. ALL. 9.7);
 ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 18.06.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
 nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 29.07.2005, derivante da atto in data 25.07.2005 (v. ALL. 3.4.1).

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL. 3.4.1) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

Durata: 25 anni.

Grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di Gruaro (VE), fl. 14, p.la 258, sub. 10 (abitazione) e sub. 11 (garage).

I soggetti contro sono indicati con le seguenti generalità, alcune delle quali sono state successivamente variate, come di seguito esposto:

-SOGGETTO 1 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ;
 ; le generalità attuali corrette del soggetto, derivanti da variazione anagrafica eseguita dal Comune di Gruaro (VE) in data 14.02.2014 (v. ALL. 3.6.6) sono le seguenti:

cognome= ; nome= ; CF: (codice fiscale collegato al precedente);

-SOGGETTO 2 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ;
 CF: ;

-SOGGETTO 3 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; ;
 CF: ; le generalità attuali corrette del soggetto, derivanti da variazione anagrafica eseguita dal Comune di Gruaro (VE) in data 30.12.2011 (v. ALL. 3.6.6) sono le seguenti: cognome= ; nome= , CF: (codice fiscale collegato al precedente).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro ;

Derivante da:

ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 26/07/2019 ai nn. 2576/11919;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 29/07/2019 ai nn. 26242/4596;

Importo ipoteca: € 44.726,96; Importo capitale: € 22.363,48;

L'iscrizione di ipoteca della riscossione si desume da:

certificazione notarile in data 28.04.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 18.06.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca in data 29.07.2019, derivante da atto in data 26.07.2019 (v. ALL. 3.4.2).

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL. 3.4.2) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di Gruaro (VE), fl. 14, p.la 258, sub. 10 (abitazione) e sub. 11 (garage).

Il soggetto contro è indicato con le seguenti generalità, che sono state successivamente variate, come di seguito esposto:

-SOGGETTO 1 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale):

cognome= ; nome= ;
 CF: ; le generalità attuali corrette del soggetto, derivanti da variazione anagrafica eseguita dal Comune di Gruaro (VE) in data 14.02.2014 (v. ALL. 3.6.6), sono le seguenti: cognome= ; nome= ; CF: (codice fiscale collegato al precedente).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company SPA contro -

Derivante da:

atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Pordenone (PN) in data 28/12/2021 ai nn. 2361;
Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 17/02/2022 ai nn. 4871/3343;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 28.04.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 18.06.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 17.02.2022 (v. ALL. 9.4, ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione del pignoramento (v. ALL. 3.4.3) si desumono tra l'altro, i seguenti dati:
Grava su n. 1 immobile in Catasto Fabbricati di Gruaro (VE), fl. 14, p.la 258, sub. 10 (abitazione).
I soggetti contro sono indicati con le seguenti generalità (quelle del soggetto 3 sono state successivamente variate, come di seguito esposto):

-SOGGETTO 1 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ; il ;
CF: ;

-SOGGETTO 2 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ; il ;
CF: ;

-SOGGETTO 3 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; ; ;
CF: ; le generalità attuali corrette del soggetto, derivanti da variazione anagrafica eseguita dal Comune di Gruaro (VE) in data 30.12.2011 (v. ALL. 3.6.6) sono le seguenti:
cognome= ; nome= , CF: (codice fiscale collegato al precedente).

Dalla nota di trascrizione si desumono anche le seguenti informazioni:

è ; a seguito di
variazione anagrafica effettuata presso il Comune di Gruaro (VE) in data 14.02.2014 il cognome è
stato variato da " " in " " ;
è ;
è .

Il pignoramento è trascritto per € 129.548,60 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company SPA contro -

Derivante da:

atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Pordenone (PN) in data 25/02/2022 ai nn. 438;
Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 23/03/2022 ai nn. 9525/6843;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 28.04.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 18.06.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23.03.2022 (v. ALL. 9.3, ALL. 3.4.4).

Dalla nota di trascrizione del pignoramento (v. ALL. 3.4.4) si desumono tra l'altro, i seguenti dati:
Grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di Gruaro (VE), fl. 14, p.la 258, sub. 10 (abitazione) e sub. 11 (garage).

I soggetti contro sono indicati con le seguenti generalità (quelle del soggetto 3 sono state successivamente variate, come di seguito esposto):

-SOGGETTO 1 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ; il ;
CF: ;

-SOGGETTO 2 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; nome= ; il ;
CF: ;

-SOGGETTO 3 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

cognome= ; ;
CF: ; le generalità attuali corrette del soggetto, derivanti da variazione anagrafica eseguita dal Comune di Gruaro (VE) in data 30.12.2011 (v. ALL. 3.6.6) sono le seguenti:
cognome= ; nome= , CF: (codice fiscale collegato al precedente).

Dalla nota di trascrizione si desumono anche le seguenti informazioni:

è ; a seguito di variazione anagrafica effettuata presso il Comune di Gruaro (VE) in data 14.02.2014 il cognome è stato variato da " " in " ";
è ;
è .

Il pignoramento è trascritto per € 129.548,60 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico (abitazione+garage+scoperto)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli:

L'accesso carrabile al garage di pertinenza dell'abitazione (fl. 14, p.lla 258, sub. 11) avviene dal viale insistente su area scoperta censita in catasto fabbricati al fl. 14, p.lla 258, sub. 13, scoperto comune, bene comune non censibile (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.8.3).

Dal titolo di proprietà degli esecutati, atto di compravendita per Notaio Maria Luisa Sperandeo del 25.07.2005 rep. n. 50.477, racc. n. 20.097 (v. ALL. 3.1.1) si desume che gli immobili oggi pignorati fanno parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi, edificato su area distinta in catasto terreni al fl. 14 p.lla 258, ente urbano di mq 1.720,00 e che nella vendita è pure compresa la proprietà pro-quota nelle parti comuni, fra le quali è compreso lo scoperto per l'accesso ai fabbricati distinto al fl. 14, p.lla 258, sub. 13, bene comune non censibile.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto il 06.10.2022 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato (v. ALL. 1.3);
codice certificato: 92941/2022 Regione Veneto (v. ALL. 6.1); classe energetica= F;
indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 271,11 kWh/m2 anno.

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

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati alla data del 18.06.2022 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1) ATTUALI PROPRIETARI ESECUTATI, DAL 25.07.2005 (v. ALL. 3.1):**

- , attuale CF: ;
precedentemente denominata con CF: ;
generalità variate in data 14.02.2014 presso Comune di Gruaro (VE) su esibizione di attestazione di esatte generalità dell'Ambasciata della Repubblica del Congo in Roma (v. ALL. 3.6.6);

- , attuale CF: ; precedentemente denominato con CF: ; tale CF è collegato in anagrafe tributaria a quello attuale; generalità variate in data 30.12.2011 sulla base di attestazione di esatte generalità dell'Ambasciata della Repubblica Democratica del Congo in Roma (v. ALL. 3.6.6);

- , CF: .
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), in data 25/07/2005, ai nn. 50.477/20.097; registrato a Pordenone (PN), in data 27/07/2005, ai nn. 6369 Mod. 1T; trascritto a Venezia (VE), in data 29/07/2005, ai nn. 32990/19447.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4):**Parti venditrici:**

; CF:

; CF:

coniugi che dichiarano di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale;

Parti acquirenti:

-coniugi che dichiarano di trovarsi in regime patrimoniale di comunione dei beni:

CF: ; il ;

CF: ;

inoltre:

il ;

CF: , che dichiara di essere nubile;

tutti cittadini congolesi residenti a Gruaro (VE) in Piazza G. Verdi n. 7;

Oggetto di compravendita:

i coniugi in regime patrimoniale di comunione legale

vendono ed in piena proprietà trasferiscono ai seguenti soggetti che acquistano come segue:

ai coniugi , : la quota di ½ in regime di comunione legale; ad : la quota di ½;

del seguente immobile sito in Comune di Gruaro (VE), Piazza Giuseppe Verdi n. 11, costituito da alloggio sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, con annesso garage al piano terra e terreno scoperto esclusivo:

Identificativi catastali:

il tutto distinto in Catasto Fabbricati Comune Gruaro (VE):

fl. 14, p.la 258, sub. 10, categoria A/2, cl. 1, vani 9,5, piano T-1-2, RC euro 490,63;

fl. 14, p.la 258, sub. 11, categoria C/6, cl. 10, mq 14, RC euro 21,69;

dette unità immobiliari erano già distinte in Catasto Fabbricati al fl. 14 p.la 433 subb. 4 e 3, e gli identificativi catastali sono stati modificati come sopra con variazioni di ufficio prot. n. VE0144688 e prot. n. VE0144692 del 21.06.2005;

l'immobile compravenduto fa parte di un complesso edilizio costituito da 3 corpi, edificato su area distinta in Catasto Terreni al fl. 14 p.la 258, ente urbano di 1.720,00 mq; è pure compresa nella vendita la comproprietà "pro-quota" nelle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali è compreso lo scoperto per l'accesso ai fabbricati, distinto al fl. 14 p.la 258 sub. 13 (BCNC scoperto comune ai subb. 3, 6, 7, 10, 11);

Confini:

area scoperta comune sub. 13; unità subb. 6-7; unità subb. 8-9; salvo altri;

Provenienza:

beni pervenuti al venditore _____, in regime patrimoniale di comunione legale con _____, con atto per Notaio Polizzi Antonino di Venezia in data 16.01.1989 rep. n. 48502, registrato a Venezia il 06.02.1989 al n. 220 atti privati, trascritto a Venezia il 13.02.1989 ai nn. 3299/2419;

il suddetto atto è stato rettificato con successivo atto di rettifica autenticato in date 13 e 16.11.1989 rep. nn. 49743 e 49772 stesso notaio, trascritto a Venezia il 06.12.1989 ai nn. 24009/16507;

Dichiarazioni urbanistiche:

la parte venditrice dichiara:

che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967;

che sono state successivamente rilasciate dal Comune di Gruaro le seguenti concessioni edilizie:

-concessione n. 833 in data 11.08.1977;

-concessione n. 1134 in data 21.01.1982;

-concessione in sanatoria n. 265 in data 07.01.1995;

-che non è stata eseguita sul fabbricato alcuna opera in difformità o abbisognevole di autonomo provvedimento autorizzativo;

-che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967 e n. 10/1977 che ne impediscano la commerciabilità.

PRECISAZIONE:

il titolo in esame (v. ALL. 3.1.1) a pag. 3, rigo 3, menziona la concessione edilizia n. 833 rilasciata in data 11.08.1977 dal Comune di Gruaro (VE); dall'esame degli atti della pratica edilizia rilasciati dall'UTC si evince che la concessione edilizia in data 11.08.1977 è contrassegnata con il n. 883 (e non 833), prot. n. 1495 (v. ALL. 4.4 pag. 3).

6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO, DAL 16.01.1989 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):

_____, CF: _____;

coniugato in regime di comunione legale dei beni;

In forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Antonino Polizzi di Venezia (VE), in data 16/01/1989, ai nn. 48502/19793;

registrato a Venezia (VE), in data 06/02/1989, al n. 220 Atti Privati;

trascritto a Venezia (VE), in data 13/02/1989, ai nn. 3299/2419.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.5):**Parte venditrice:**

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA con sede in Venezia, Dorsoduro, 3507, CF: 00181510272;

Parte acquirente:

_____; CF: _____;

dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

Premesse:

l'acquirente suindicato si rese assegnatario con promessa di futura vendita dell'alloggio INA-CASA descritto in calce, ai sensi della legge 28.02.1949 n. 43 e successive;

la gestione INA-CASA venne soppressa con la legge 14.02.1963 n. 60, ed il suo patrimonio trasferito alla Gestione Case per Lavoratori;

quest'ultima venne pure soppressa con la legge 30.12.1972 n. 1036 ed il suo patrimonio venne devoluto agli Istituti Autonomi per le case Popolari competenti per territorio; in detto patrimonio è compreso l'alloggio oggetto del presente atto;

la parte acquirente ha completato il pagamento delle rate di riscatto e quindi, essendo trascorso il termine previsto, ha chiesto di ottenere la libera proprietà dell'alloggio;

Oggetto di compravendita:

Alloggio nei piani terra, primo e secondo, con magazzino al piano terra e terreno scoperto esclusivo annesso, in Comune di Gruaro, Piazza G. Verdi, civico 11, int. 1, composto di n. 4 vani utili, oltre gli accessori, con la comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali lo scoperto comune per accesso ai fabbricati, (Cantiere 13982), sorto sul mappale 432 del foglio 14; detta unità immobiliare non risulta ancora censita al NCEU; per la stessa è stata presentata denuncia di accatastamento n. 183 in data 20.01.1984; locale garage al piano terra compreso nel medesimo fabbricato sorto sul mappale 432 foglio 14;

Confini:

proprietà di terzi e scoperto comune agli altri lati;

Provenienza:

all'I.A.C.P. come da trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 27.05.1986 ai nn. 9552/7038;

Dichiarazioni urbanistiche:

l'Istituto venditore dichiara che l'opera oggetto di questo atto risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO, DAL 13-16.11.1989 al 25.07.2005**(v. ALL. 3.2.3):**

, CF: ;

coniugato in regime di comunione legale dei beni;

In forza di atto di rettifica a rogito di Notaio Antonino Polizzi di Venezia (VE), in data 13/11/1989, ai nn. 49743-49772; trascritto a Venezia (VE), in data 06/12/1989, ai nn. 24009/16507.

DATI DESUNTI DA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO (v. ALL. 3.2.3):

La nota di trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presentata in data 06.12.1989 ai nn. RG 24009, RP 16507 è relativa ad atto per Notaio Antonino Polizzi di Venezia in data 13.11.1989 rep. n. 49743 - 16.11.1989 rep. n. 49772, avente ad oggetto rettifica di identificativo catastale del terreno sul quale sorge l'edificio oggetto di compravendita in data 16.01.1989 rep. n. 48502 stesso Notaio;

Parti:

-ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA (I.A.C.P.), con sede legale in Venezia, Dorsoduro n. 3507, CF: 00181510272;

- , CF: , che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni;

Premessa:

con atto di compravendita per scrittura privata in data 16.01.1989 rep. n. 48502 per Notaio Antonino Polizzi di Venezia, registrato a Venezia il 06.02.1989 al n. 220 Atti Privati, trascritto a Venezia il 13.02.1989 ai nn. 3299/2419, l'Istituto trasferiva a un alloggio in Comune di Gruaro, Piazza Verdi civ. 11 con garage e scoperto;

la descrizione catastale di tali unità venne indicata, non essendo ancora accatastata, con le schede UTE 20.01.1984 n. 183 (appartamento) e n. 177 (garage);

venne però identificato erroneamente il terreno sul quale sorge l'edificio in questione, e cioè con il mappale 422 del foglio 14 NCEU invece che con l'esatto mappale 433 del foglio 14 NCEU;

Oggetto dell'atto:

sulla base di tutto quanto sopra premesso e confermato, l'Istituto e riconoscono e danno atto che l'alloggio garage e scoperto oggetto dell'atto del 16.01.1989 rep. n. 48502 Notaio Antonino Polizzi citato in premessa è quello sorto sul mappale 433 foglio 14 del NCEU.

7.**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 883/1977**

Intestazione:

Tipo pratica: ampliamento di fabbricato

Note tipo pratica: progettista: geom. Zambon Armando di Portogruaro

Per lavori: ampliamento di fabbricato di civile abitazione in Gruaro, frazione Gai, piazza G. Verdi, fl. 14, p.lla 258

Oggetto: ampliamento di fabbricato esistente

Presentazione in data 24/05/1977 al n. di prot. 1495

Rilascio in data 11/08/1977 al n. di prot. 1495 concessione n. 883

L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica **(v. ALL. 4.4)**, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gruaro (VE) con nota prot. n. 5757 del 16.07.2022 **(v. ALL. 4.1)**, si desume che il progetto prevede la realizzazione di una stanza, da eseguirsi su una terrazza esistente; il terrazzo di copertura è composto da un tetto inclinato a falda poggiate sulla nuova muratura.

Documentazione della pratica resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.4):

domanda per ottenere la licenza ad eseguire lavori edili;

concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi;

grafici di progetto: estratto mappale, pianta piano terra, pianta piano secondo con individuazione della camera in ampliamento, prospetti, sezione.

Numero pratica: 1134/1981

Intestazione:

Tipo pratica: ampliamento di fabbricato

Note tipo pratica: progettista: geom. Antoniali Walter di Gruaro

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso di abitazione con un portico sul retro, in Gai di Gruaro, piazza G. Verdi, fl. 14 p.lla 258

Oggetto: ampliamento di fabbricato esistente

Presentazione in data 23/11/1981 al n. di prot. 3631

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 3631

L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica **(v. ALL. 4.5)**, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gruaro (VE) con nota prot. n. 5757 del 16.07.2022 **(v. ALL. 4.1)**, si desume che il progetto prevede la realizzazione di un piccolo portico sul retro del fabbricato, in ampliamento dell'abitazione unifamiliare esistente.

Documentazione della pratica resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.5):

domanda per ottenere la concessione di eseguire opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi;

concessione gratuita per opere edilizie;

tavola unica di progetto contenente estratti di mappa, pianta piano terra con individuazione del portico in ampliamento, pianta piano primo, pianta piano secondo, prospetti, sezione.

Numero pratica: condono n. 265

Intestazione:

Tipo pratica: concessione in sanatoria

Note tipo pratica: condono edilizio ai sensi della L. 47/1985

Per lavori: di opere edilizie abusive effettuate sul fabbricato sito in Gruaro, piazza G. Verdi, fl. 14 p.la 258

Oggetto: modifiche di fabbricato esistente

Presentazione in data 02/09/1986 al n. di prot. 3697 pratica n. 265

Rilascio in data 07/01/1995 al n. di prot. 0317795602 rif. pratica n. 265 prot. n. 3697

L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica (**v. ALL. 4.6**), rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gruaro (VE) con nota prot. n. 5757 del 16.07.2022 (**v. ALL. 4.1**), si desume che trattasi di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, per opere edilizie abusive eseguite sul fabbricato:

- nuova costruzione di portico sul fronte principale, 1982;
- chiusura di portico sul retro e ristrutturazione con ampliamento in difformità alla C.E., 1982;
- nuova costruzione di garage sul retro, 1982;
- ristrutturazione di porzione del piano terra (ex garage, ingresso, c.t., bagno e disimpegno), 1976;
- modifica dei fori al 2° piano sulla camera nel retro, in difformità alla C.E. n. 883 del 11.08.1977.

Documentazione della pratica resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.6):

concessione in sanatoria, da cui risulta che il richiedente ha versato le rate dell'oblazione oltre agli interessi legali come da provvedimenti di determinazione dell'oblazione definitiva depositati in atti in data 21.11.1994;

la concessione in sanatoria comprende gli abusi relativi ai seguenti modelli:

Modello A/01: ampliamento volumi per ricavo accessori all'abitazione;

Modello B/01: ristrutturazione del piano terreno ad uso di abitazione;

Modello C/01: modifiche dei fori esterni;

disegni illustrativi con indicazione delle tipologie di opere abusive realizzate, con riferimento ai modelli ed alle date: piante piani terra, primo e secondo;

documentazione fotografica composta da n. 2 foto;

relazione illustrativa con descrizione delle tipologie di abuso, delle rispettive date di costruzione, dello stato dei lavori e dell'importo dell'oblazione; dalla relazione si desume:

-abuso di cui al Modello tip. 1 mod. A: nuova costruzione di portico sul fronte principale, data costruzione 1982, in assenza di C.E., stato lavori: finita ed agibile; chiusura di portico sul retro e ristrutturazione con ampliamento in difformità alla C.E., data costruzione 1982, in assenza di C.E., stato lavori: finita ed agibile; nuova costruzione di garage sul retro in assenza di C.E., data costruzione 1982, in assenza di C.E., stato lavori: finita ed agibile;

-abuso di cui al Modello tip. 4 mod. B: ristrutturazione di porzione del piano terra (ex garage, ingresso, c.t., bagno e disimpegno), data costruzione 1976, in assenza di C.E., stato lavori: finita ed agibile;

-abuso di cui al Modello tip. 7 mod. C: modifica dei fori al piano secondo sulla camera nel retro in difformità alla C.E. n. 883 del 11.08.1977, data costruzione 1978, in difformità alla C.E., stato lavori: finita ed agibile;

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in data 02.09.1986 sottoscritta da _____ -

_____, descrizione sommaria degli abusi;

documentazione integrativa presentata da _____ in data 09.07.1994 prot. n. 3284 con riferimento alla pratica di condono edilizio n. 265, prot. n. 3697, allegato 1) disegno quotato in data 30.06.1994 contenente piante dei piani terra, primo, secondo.

7.1**Conformità edilizia:****INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA:****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di Gruaro (VE) e recepita con il prot. n. 5408 del 04.07.2022 (v. ALL. 4.1) l'Ufficio Tecnico ha reperito in archivio ed ha trasmesso, con nota di riscontro prot. n. 5757 del 16.07.2022, atti estratti d'ufficio dalle seguenti pratiche edilizie:

-CONCESSIONE EDILIZIA n. 883 prot. n. 1495 rilasciata in data 11.08.1977 a

per ampliamento di fabbricato adibito a civile abitazione (v. ALL. 4.4);

-CONCESSIONE EDILIZIA n. 1134 prot. n. 3631 rilasciata in data 21.01.1982 a

per costruzione di portico in ampliamento di civile abitazione (v. ALL. 4.5);

-CONCESSIONE IN SANATORIA n. 0317795602 rilasciata in data 07.01.1995 a

relativa alla pratica di condono edilizio n. 265 prot. n. 3697 del 02.09.1986 (ai sensi della L.47/85) per opere abusive di ampliamento volumi per ricavo accessori all'abitazione, ristrutturazione di piano terra ad uso di abitazione, modifiche di fori esterni (v. ALL. 4.6).

L'Ufficio Tecnico Comunale:

non ha rilasciato, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1 pagg. da 3 a 7), la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti in archivio e relative agli immobili in oggetto;

ha rilasciato certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 5741 in data 22.07.2022 (v. ALL. 4.2);

ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5734 in data 22.07.2022 (v. ALL. 4.3);

non ha risposto alla richiesta di urgente verifica delle pratiche edilizie inviata a mezzo pec in data 06.10.2022 (v. ALL. 4.7), nella quale si richiedeva se fosse o meno presente nell'archivio comunale una pratica relativa all'abitabilità, e si attendeva riscontro scritto in caso di assenza o di non reperibilità in archivio di questa e di eventuali altre pratiche relative agli immobili, oltre a quelle già rilasciate.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:

Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto nelle premesse, si fa presente che l'assetto reale dell'abitazione e del garage, riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1), è risultato sostanzialmente conforme a quello rappresentato nel grafico denominato "allegato 1", contenuto nella pratica di concessione in sanatoria n. 0317795602 rilasciata in data 07.01.1995 con riferimento alla pratica di condono edilizio n. 265 prot. n. 3697 del 02.09.1986 (v. ALL. 4.6); tale grafico rappresenta l'assetto planimetrico ai vari livelli del fabbricato (v. ALL. 4.6 pag. 13), documentato anche da n. 2 foto esterne (v. ALL. 4.6 pag. 8).

Si osserva che il grafico sopra menzionato (v. ALL. 4.6 pag. 13) rappresenta, nella planimetria del piano primo, il locale pranzo dotato di finestra con affaccio su una superficie scoperta denominata "terrazzo"; questo è un lastrico di copertura del locale sottostante (taverna), e non comunica con il piano di calpestio del locale pranzo; tale assetto corrisponde a quanto riscontrato in sito (al lastrico si accede dal locale pranzo solo scavalcando il davanzale della finestra), per cui nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi la superficie scoperta corrispondente al "terrazzo" è stata denominata "lastrico" (v. ALL. 5.2.1 pag. 2).

Si osserva altresì che il grafico sopra menzionato (v. ALL. 4.6 pag. 13) rappresenta, in ciascuna delle planimetrie dei piani primo e secondo, una finestra nella parete perimetrale esterna del vano scala; si precisa che tale finestra è unica, ed è ubicata alla quota del pianerottolo intermedio della scala tra il piano primo ed il piano secondo, come si evince dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi attuale (v. ALL. 5.1.1 foto 2, 4, 16, 17, 20, 21), che corrisponde esattamente a quello documentato dalla foto pregressa contenuta negli atti della pratica di condono edilizio n. 265 (v. ALL. 4.6 pag. 8).

7.2

Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE
Zona omogenea:	per parte in zona C - sottozona C1, e per parte in viabilità esistente (v. ALL. 4.3) ;
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie relative all'area sulla quale insistono gli immobili in oggetto sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Comune di Gruaro (VE) in data 22.07.2022 prot. n. 5734 (v. ALL. 4.3).</p> <p>Dal certificato risulta che gli immobili di seguito specificati: PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE - foglio n. 14 particella n. 258 ricade per parte in "Zona Territoriale Omogenea C - Sottozona C1" e per parte in "Viabilità esistente", con parte della superficie ricadente in "Strumento Urbanistico Attuativo" e con l'intera superficie ricadente all'interno del "Limite dei Centri Abitati" (v. ALL. 4.3).</p>

Il Comune di Gruaro (VE) ha rilasciato in data 22.07.2022 il certificato prot. n. 5741 da cui si deduce che per l'unità immobiliare sita in Piazza G. Verdi n. 11, catastalmente identificata al foglio n. 14 particella n. 258, sub. 10-11, non è stato adottato da parte del Comune alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi degli artt. 40 e 41 della Legge n. 47 del 28.02.1985 **(v. ALL. 4.2)**.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **unico (abitazione+garage+scoperto)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - Stato Civile:
coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - ;

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - Stato Civile:
coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - ;

3. Quota e tipologia del diritto

2/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - Stato Civile:
non conosciuto;

Nessun ulteriore comproprietario oltre agli esegutati.

È posto al piano: terra, primo e secondo (abitazione); terra (garage);
L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967;
L'edificio è stato ristrutturato nel periodo 1976-1982;
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7 di piazza Giuseppe Verdi (già n. 11);
Ha un'altezza utile interna di circa m. 1,97 (piano terra); 2,80 (piano primo, piano secondo);
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno.
Stato di manutenzione generale: mediocre.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo unico pignorato è un complesso immobiliare che comprende una porzione terra-cielo di fabbricato residenziale con ingresso indipendente al civico n. 7 (già n. 11) di Piazza G. Verdi, comprendente abitazione con annessi garage e scoperto esclusivo. In particolare:

Abitazione: articolata su 3 livelli serviti da scala interna, con locali accessori al piano terra, e locali residenziali ai piani primo e secondo;

i locali residenziali consistono in una zona giorno al piano primo (disimpegno, soggiorno, pranzo, balcone, cucina), ed una zona notte al piano secondo (disimpegno, n. 3 camere di cui n. 1 dotata di balcone, bagno finestrato) (v. ALL. 5.2.1 pagg. 2-3);

i locali accessori al piano terra consistono in cucina, disimpegno, bagno cieco, taverna; magazzino e centrale termica separati e rispettivamente accessibili solo dallo scoperto esclusivo (v. ALL. 5.2.1 pag. 1);

Garage: consiste in un unico locale posto al piano terra, accessibile dallo scoperto esclusivo e comunicante con il disimpegno al piano terra dell'abitazione (v. ALL. 5.2.1 pag. 1);

Scoperto esclusivo: consiste in uno spazio di tipo corte; si estende intorno all'abitazione su 3 lati, e su 2 lati del garage (v. ALL. 5.2.1 pag. 1).

ABITAZIONE:**Piano terra:**

Attraverso il cancelletto al civico n. 7 di Piazza G. Verdi si accede allo scoperto antistante l'abitazione, sul quale insiste un piccolo portico che copre il portoncino di ingresso (v. ALL. 5.1.1 foto 1-2, da 4 ad 11; ALL. 5.1.2 foto da 1 a 4); attraverso il portoncino si accede al locale di ingresso ed al vano scala di collegamento con i piani superiori (v. ALL. 5.1.2 foto 5-6-7, da 55 a 59, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Dall'ingresso, attraverso vano porta alla sinistra di chi entra, si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di finestra prospiciente sullo scoperto e comunicante con il disimpegno (v. ALL. 5.1.2 foto da 8 a 20, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Il disimpegno, a pianta rettangolare, è un locale cieco comunicante con cucina, bagno, taverna e garage (v. ALL. 5.1.2 foto da 21 a 26, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Il bagno, a pianta ad L, è un locale cieco in parte ricavato nel sottoscala; funge anche da lavanderia ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e cabina doccia (v. ALL. 5.1.2 foto da 27 a 36, ALL. 5.2.1 pag. 1).

La taverna, a pianta irregolare, è dotata di finestra e di porta comunicante con lo scoperto; alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) la taverna non è risultata concretamente accessibile ed ispezionabile sia a causa della presenza di mobilio apposto innanzi al vano di comunicazione con il disimpegno, sia per malfunzionamento della serratura della porta esterna; per quanto visibile dal disimpegno, il locale è risultato adibito a camera da letto (v. ALL. 5.1.2 foto da 37 a 42, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Dallo scoperto, immediatamente a destra dell'ingresso all'abitazione, attraverso un portoncino si accede al magazzino, a pianta quadrata, dotato di finestra; alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) il locale è risultato adibito a camera da letto (v. ALL. 5.1.2 foto da 43 a 48).

Dallo scoperto, sul fronte laterale nord del fabbricato, si accede al locale centrale termica (v. ALL. 5.1.2 foto da 49 a 54, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Piano primo:

Dal locale di ingresso al piano terra si accede, mediante rampa di scala, al disimpegno alla quota del piano primo (v. ALL. 5.1.3 foto 1-2, da 48 a 54, ALL. 5.2.1 pag. 2); il disimpegno, a pianta rettangolare, comunica con i locali soggiorno, cucina e pranzo.

Dal disimpegno si accede, attraverso vano ad arco a sesto ribassato, al soggiorno a pianta rettangolare, dotato di finestra aperta sul fronte posteriore del fabbricato, con affaccio sulla copertura del garage e sullo scoperto antistante (v. ALL. 5.1.3 foto da 3 a 13, ALL. 5.2.1 pag. 2).

La cucina, a pianta rettangolare, è dotata di finestra aperta sul fronte principale del fabbricato, con affaccio sullo scoperto antistante l'ingresso e sulla piazza (v. ALL. 5.1.3 foto da 14 a 21, ALL. 5.2.1 pag. 2).

Dal disimpegno si accede, attraverso vano ad arco a sesto ribassato, al locale pranzo a pianta rettangolare, dotato di porta finestra afferente al balcone con affaccio sulla piazza; il locale è dotato anche di finestra con affaccio sul lastrico di copertura della taverna sottostante; il lastrico, delimitato da parapetto di protezione perimetrale, non comunica con il piano di calpestio del locale ed è raggiungibile solo scavalcando il davanzale della finestra (v. ALL. 5.1.3 foto da 22 a 43, 46-47, ALL. 5.2.1 pag. 2).

Piano secondo:

Dal disimpegno al primo piano si accede, mediante scala a 2 rampe parallele, al disimpegno al piano secondo (v. ALL. 5.1.4 foto da 1 a 9, da 36 a 38; ALL. 5.2.1 pag. 3); il disimpegno, a pianta rettangolare, comunica con le camere da letto 1 e 2 e con il bagno.

Dal disimpegno si accede, mediante vano porta alla sinistra di chi sale la scala, alla camera da letto 2, a pianta rettangolare, dotata di finestra aperta sul fronte principale del fabbricato e con affaccio sulla piazza (v. ALL. 5.1.4 foto da 10 a 21, 34-35, ALL. 5.2.1 pag. 3).

La camera da letto 2 comunica, mediante vano porta, con la camera da letto 3 a pianta a T, dotata di finestra aperta nel fronte laterale del fabbricato e con affaccio sullo scoperto (v. ALL. 5.1.4 foto da 22 a 33, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Dal disimpegno si accede, mediante porta a soffietto, al bagno a pianta rettangolare, dotato di finestra ed accessoriato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (v. ALL. 5.1.4 foto da 39 a 49, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Dal disimpegno si accede alla camera da letto 1 a pianta rettangolare, dotata di porta finestra afferente al balcone con affaccio sulla piazza, e dotata altresì di finestra aperta nel fronte posteriore del fabbricato, con affaccio sul lastrico e sullo scoperto (v. ALL. 5.1.4 foto da 50 a 62, ALL. 5.2.1 pag. 3).

GARAGE:

Il garage occupa un corpo di fabbrica ad un livello adiacente al fronte posteriore del fabbricato abitazione, ed è accessibile dal viale antistante attraverso cancello carrabile afferente allo scoperto esclusivo; il garage consiste in un unico locale a pianta rettangolare, dotato di finestra sulla parete a destra di chi entra, e comunicante con il disimpegno al piano terra dell'abitazione mediante vano di passaggio; alla data dell'accesso il locale garage è risultato di fatto inaccessibile ed non ispezionabile, essendo ingombro di materiali e masserizie insistenti sul piano di calpestio e sulle pareti (v. ALL. 5.1.5 foto da 1 a 14, ALL. 5.2.1 pag. 1).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati, nel loro insieme, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

I locali interni dell'abitazione sono rifiniti con elementi costitutivi non recenti, di media qualità (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti, finiture di pareti, apparecchi igienico-sanitari) che sono risultati, attraverso semplici ispezioni de visu ed in assenza di indagini strumentali, in stato di conservazione generalmente mediocre che denota carenza di manutenzione, specie in alcuni locali del piano terra e del piano secondo.

L'abitazione è risultata priva di abitabilità/agibilità (la pratica edilizia non è risultata disponibile, considerata anche la mancata risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale alla specifica richiesta in ALL. 4.7, inoltrata ad integrazione della risposta alla richiesta iniziale in ALL. 4.1).

Per gli impianti non sono stati forniti dall'UTC eventuali dichiarazioni di conformità rilasciate da ditte esecutrici, espressamente richieste come da ALL. 4.1.

L'impianto termico risulta predisposto con termosifoni e con caldaia a gas priva di libretto di manutenzione. Si è riscontrata la presenza di puntali difetti/criticità nelle localizzazioni sottoelencate:

Piano terra:

Ingresso e vano scala: presenza di macchie diffuse nello strato di finitura interno della parete perimetrale esterna soprastante il portone (v. ALL. 5.1.2 foto 57-59);

Cucina: intonaco rustico di soffitto e pareti non rivestite diffusamente screpolato e macchiato (v. ALL. 5.1.2 foto da 10 a 14, 17-18, 20); assenza di pavimentazione nella soglia del vano di comunicazione tra cucina e disimpegno (v. ALL. 5.1.2 foto 19, 25);

Bagno: presenza di macchie, screpolature e deterioramento dello strato di finitura del soffitto, nell'angolo soprastante la doccia; presenza di rappezzo nel pavimento e nel rivestimento in un angolo (v. ALL. 5.1.2 foto 35-36, 31);

Magazzino: presenza di macchie diffuse nello strato di finitura interno delle pareti perimetrali esterne (v. ALL. 5.1.2 foto 46-47);

Piano Primo:

Soggiorno: deterioramento e distacco del parato dal supporto in corrispondenza del davanzale della finestra e nella parte basamentale della parete adiacente (v. ALL. 5.1.3 foto 10, 12-13);

Pranzo: diffuso deterioramento e distacco del parato dal supporto in corrispondenza del davanzale della finestra e della parete adiacente (v. ALL. 5.1.3 foto 32, 34-35, 46); presenza localizzata di segni di umidità, con macchie e muffe, nel controsoffitto soprastante la finestra (v. ALL. 5.1.3 foto 33-34);

Piano secondo:

Vano scala: presenza diffusa di macchie nello strato di finitura delle pareti; presenza di frattura nella pedata di rivestimento di un gradino (v. ALL. 5.1.4 foto da 3 a 9);

Camera 2: diffuso deterioramento e distacco del parato dal supporto in corrispondenza del davanzale della finestra e delle pareti (v. ALL. 5.1.4 foto da 12 a 17, 19-21);

Camera 3: presenza diffusa di segni di umidità, con macchie e muffe, nel soffitto e nella parte sommitale delle pareti; assenza di pavimentazione nella soglia del vano di comunicazione tra la camera 2 e la camera 3 (v. ALL. 5.1.4 foto 23, da 25 a 28, 32, 34);

Bagno: presenza localizzata di segni di umidità con deterioramento del controsoffitto nell'angolo soprastante il wc (v. ALL. 5.1.4 foto 48-49);

Camera 1: diffuso deterioramento e distacco del parato dal supporto in corrispondenza del davanzale della finestra e delle pareti; presenza diffusa di segni di umidità, con macchie e muffe, nel controsoffitto e nella parte sommitale delle pareti in corrispondenza degli angoli tra pareti perimetrali esterne (v. ALL. 5.1.4 foto 52, da 54 a 59).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso pedonale abitazione
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso carrabile allo scoperto antistante il garage
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia; ad anta ribalta materiale: pvc; doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da revisionare e registrare Riferito limitatamente a: abitazione locali piano primo; camere da letto piano secondo;
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: alluminio anodizzato, vetro semplice protezione: grata metallica condizioni: da revisionare e registrare Riferito limitatamente a: cucina piano terra
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno; vetro condizioni: da revisionare e verniciare Riferito limitatamente a: magazzino piano terra
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio anodizzato, vetro semplice condizioni: da revisionare e registrare Riferito limitatamente a: finestra bagno piano secondo;
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porte interne locali piano terra (esclusa taverna); cucina piano primo; camere piano secondo;
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: plastica condizioni: da revisionare Riferito limitatamente a: porte interne taverna piano terra; bagno piano secondo;
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione: locali piano terra; locali piano secondo;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione: locali piano primo;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: non valutabili; calpestio ingombro di materiali e masserizie Riferito limitatamente a: garage
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: grata metallica Riferito limitatamente a: abitazione

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: grata metallica Riferito limitatamente a: magazzino piano terra
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: grata metallica condizioni: serratura da revisionare Riferito limitatamente a: taverna piano terra
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: centrale termica
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: garage
Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione: cucina piano primo; bagno piano secondo;
Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione: cucina piano terra; bagno piano terra;
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: parati condizioni: generalmente scarse Riferito limitatamente a: pareti interne vari locali abitazione
Rivestimento	ubicazione: soffitti materiale: controsoffittatura cartongesso condizioni: generalmente scarse Riferito limitatamente a: locali abitazione piano primo e piano secondo;
Rivestimento	ubicazione: soffitto materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: garage
Rivestimento	ubicazione: pareti condizioni: non valutabili; pareti ingombre di materiali e masserie Riferito limitatamente a: garage
Rivestimento	ubicazione: rampe scala interna materiale: lastre pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: vano scala abitazione
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Idrico	tipologia: sottotraccia, con tubazioni localmente a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **termo-sifoni** condizioni: **non verificabili** conformità: **certificazione non disponibile**

Riferito limitatamente a: abitazione

Note: l'impianto di riscaldamento risulta predisposto; caldaia priva di libretto manutenzione; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico (comprendente abitazione+deposito+scoperto esclusivo) (v. **ALL. 5.2.1, ALL. 5.2.2**) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in **ALL. 5.2.3**, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in **ALL. 5.2.2**:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti divisorie da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICI REALI DEGLI ACCESSORI:

ciascuna superficie è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti divisorie da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore; tutti i locali al piano terra dell'abitazione sono stati considerati come accessori, considerata l'altezza di 1,97-2,00 m;

SUPERFICI REALI DEI BALCONI:

determinata separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO ESCLUSIVO:

è stata determinata a partire dalla superficie dell'intera area recintata, comprendente il fabbricato e lo scoperto esclusivo pertinenziale, risultante dell'elaborazione di misure di rilievo in sito; dalla superficie totale è stata detratta la superficie coperta dai corpi di fabbrica (abitazione, garage):

superficie intera area recintata (comprendente fabbricato e scoperto)= $(11,26 \cdot 17,95) = 202,12$ mq;

superficie coperta dai fabbricati (**v. ALL. 5.2.2**):

abitazione+garage= $(76,61+16,33) = 92,94$ mq;

superficie scoperta= $(202,12-92,94) = 109,18$ mq;

nell'ambito della superficie scoperta si individuano 2 porzioni differenti, alle quali sono stati applicati differenti indici mercantili (o coefficienti di ragguaglio), secondo letteratura e pratica corrente:

superficie scoperta fino a 100,00 mq = 100,00 mq; superficie scoperta oltre 100,00 mq = 9,18 mq;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile (o coefficiente di ragguaglio);

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **184,35 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali piano terra	sup reale lorda	0,50	38,31	€ 700,00
locali residenziali piano primo	sup reale lorda	1,00	62,59	€ 700,00
locali residenziali piano secondo	sup reale lorda	1,00	62,59	€ 700,00
balcone piano primo	sup reale lorda	0,30	1,26	€ 700,00
balcone piano secondo	sup reale lorda	0,30	1,26	€ 700,00
garage	sup reale lorda	0,50	8,17	€ 700,00
scoperto esclusivo fino a 100,00 mq	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 700,00
scoperto esclusivo oltre 100,00 mq	sup reale lorda	0,02	0,18	€ 700,00

184,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Guaro (VE), zona extraurbana, frazioni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

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

Accessori:

unico (abitazione
+garage+scoperto)
1. garage

Posto al piano terra
Composto da unico locale
Sviluppa una superficie complessiva di 16,33 mq (v. ALL. 5.2.2);
Il garage è costituito da un unico locale accessibile dallo scoperto esclusivo e comunicante con i locali del piano terra dell'abitazione;
l'accessorio garage è dotato di proprio identificativo catastale:
fl. 14 p.lla 258 sub. 11 (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.11.2, ALL. 2.7.2);
il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

unico (abitazione
+garage+scoperto)
2. scoperto esclusivo

Posto al piano terra
Composto da area pianeggiante recintata
Sviluppa una superficie complessiva di 109,18 mq (v. ALL. 5.2.2);
Lo scoperto esclusivo pertinenziale, adibito a corte/giardino, è accessibile sia dalla piazza G. Verdi attraverso il cancelletto di ingresso pedonale al civico n. 7, sia dal viale laterale (comune ai vari fabbricati insistenti sulla p.lla 258 del fl. 14, identificato con il sub. 13) attraverso cancello di ingresso carrabile frontistante il garage;
lo scoperto esclusivo non è dotato di un proprio identificativo catastale;
dall'elaborato planimetrico risulta afferente all'unità immobiliare abitativa al fl. 14 p.lla 258 sub. 10 (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.11.1);
lo scoperto esclusivo è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

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

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

1) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach,

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Gruaro, zona extraurbana e frazioni, abitazioni unifamiliari con accessori e scoperto esclusivo pertinenziale), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi anteriori ad ottobre 2022 (v. ALL. 7.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL.2.11);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3, ALL. 3.3, ALL. 3.4, ALL. 3.7);

Ufficio del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.5);

Ufficio Tecnico di Comune di Gruaro (VE) (v. ALL. 4);

Ufficio Anagrafe del Comune di Gruaro (VE) (v. ALL. 3.6 escluso ALL. 3.6.4);

Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone (PN) (v. ALL. 3.6.4);

Studio del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);

Archivio Notarile Distrettuale di Venezia (VE) (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4);

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.3);

Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4);

Quotazioni estratte da Mercato-Immoibliare.info (v. ALL. 7.5);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi anteriori ad ottobre 2022, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Gruaro (VE), facenti parte di fabbricati unifamiliari terra-cielo con scoperto esclusivo e con accessori (v. ALL. 7.6);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

Comune Gruaro (VE), zona extraurbana, rurale e frazioni, abitazioni civili in normale stato conservativo: min=€/mq 800,00; max=€/mq 1.000,00; medio=€/mq 900,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2):

Comune Gruaro (VE), zona extraurbana, rurale e frazioni; abitazioni stabili di fascia media: min=€/mq 693,00; max=€/mq 937,00; medio=€/mq 815,00;

3) Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

Comune Gruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 837,00;

4) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4):

Comune Gruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 920,00;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Comune Gruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: min=€/mq 700,00; max=€/mq 1.350,00; medio=€/mq 1.025,00;

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio indicativo, compreso tra un minimo di circa €/mq 700,00 ed un massimo di circa €/mq 1.000,00 con un valore medio di circa €/mq 850,00.

8.2 Valutazione corpi:

unico (abitazione+garage+scoperto).

Abitazione di tipo civile [A2] con annesso garage, con annesso scoperto esclusivo

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 700,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7):

valore totale stimato del subject = € 123.869,66=

valore unitario risultante = €/mq 671,91;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 700,00 ed un massimo pari ad €/mq 1.000,00; valore unitario medio indicativo di €/mq 850,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima:

VU = €/mq 700,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = €/mq 700,00 * mq 184,35 = € 129.052,00=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali piano terra	38,31	€ 700,00	€ 26.817,00
locali residenziali piano primo	62,59	€ 700,00	€ 43.813,00
locali residenziali piano secondo	62,59	€ 700,00	€ 43.813,00
balcone piano primo	1,26	€ 700,00	€ 882,00
balcone piano secondo	1,26	€ 700,00	€ 882,00
garage	8,17	€ 700,00	€ 5.719,00
scoperto esclusivo fino a 100,00 mq	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
scoperto esclusivo oltre 100,00 mq	0,18	€ 700,00	€ 126,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.052,00
Valore corpo			€ 129.052,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.052,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+garage+scoperto)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso garage, con annesso scoperto esclusivo	184,35	€ 129.052,00	€ 129.052,00

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%)

€ 19.357,80

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:

€ 109.694,20

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 16.06.2022 (*pagg. 1-10*)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 17.06.2022 (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati in data 22.09.2022 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 1.5:** Moduli con dichiarazioni e dati degli eseguiti e (*pagg. 1-2*)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del complesso pignorato (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 14 p.lla 258 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 14 con individuazione della particella 258 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.5:** Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni dei fabbricati fl. 14 p.lla 258:
 - ALL. 2.5.1:** Elaborato planimetrico in data 13.11.2018 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.2:** Elenco dei subalterni in data 13.11.2018 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.3:** Elaborato planimetrico in data 25.10.2018 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.4:** Elenco dei subalterni in data 25.10.2018 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.5:** Elaborato planimetrico in data 21.07.2005 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.6:** Elenco dei subalterni in data 21.07.2005 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.7:** Elaborato planimetrico in data 21.06.2005 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.8:** Elenco dei subalterni in data 21.06.2005 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.9:** Elaborato planimetrico con individuazione delle unità immobiliari pignorate (*unica pag.*)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate in data 18.06.2022:
 - ALL. 2.6.1:** Visura abitazione fl. 14 p.lla 258 sub. 10 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.6.2:** Visura garage fl. 14 p.lla 258 sub. 11 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.6.3:** Visura area base e pertinenza del fabbricato fl. 14 p.lla 258 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 2.7.1:** Planimetrie abitazione fl. 14 p.lla 258 sub. 10 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.7.2:** Planimetria garage fl. 14 p.lla 258 sub. 11 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.8:** Visure catastali storiche di unità immobiliari confinanti con il complesso pignorato:
 - ALL. 2.8.1:** Visura u.i. fl. 14 p.lla 258 sub. 6 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 2.8.2:** Visura u.i. fl. 14 p.lla 258 sub. 8 (*pagg. 1-6*)
 - ALL. 2.8.3:** Visura u.i. fl. 14 p.lla 258 sub. 13 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.8.4:** Visura u.i. fl. 14 p.lla 411 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.9:** Visure catastali storiche delle precedenti unità immobiliari soppresse, da cui sono derivate quelle oggi pignorate:
 - ALL. 2.9.1:** Visura precedente u.i. abitazione fl. 14 p.lla 433 sub. 4 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.9.2:** Visura precedente u.i. garage fl. 14 p.lla 433 sub. 3 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.10:** Richiesta di rettifica dei dati (generalità e codici fiscali) degli intestati catastali, e di rettifica del numero civico delle unità immobiliari pignorate, inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale Territorio (*pagg. 1-32*)
- **ALL. 2.11:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate aggiornate al 11.10.2022 dopo la rettifica delle generalità degli intestati e del numero civico:
 - ALL. 2.11.1:** Visura abitazione fl. 14 p.lla 258 sub. 10 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 2.11.2:** Visura garage fl. 14 p.lla 258 sub. 11 (*pagg. 1-5*)

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

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati
 _____, _____ con atto di compravendita del
 25.07.2005:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo in data 25.07.2005, rep. n. 50.477, racc. n. 20.097, rilasciato in copia semplice su supporto informatico dallo studio notarile *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione in data 29.07.2005 di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo in data 25.07.2005, rep. n. 50.477 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.1.3:** Richiesta inoltrata allo studio del Notaio Maria Luisa Sperandeo e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-10)*
 - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 25.07.2005, rep. n. 50.477, racc. n. 20.097 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2:** Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario
 :
 - ALL. 3.2.1:** Copia di atto di vendita autenticato nelle firme per Notaio Antonino Polizzi di Venezia in data 16.01.1989, rep. n. 48502, fasc. n. 19793, rilasciato in copia su supporto informatico dall'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione del 13.02.1989 relativa ad atto di vendita autenticato nelle firme, per Notaio Antonino Polizzi di Venezia in data 16.01.1989, rep. n. 48502 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.2.3:** Nota di trascrizione del 06.12.1989 (variata il 19.10.2007) relativa ad atto per Notaio Antonino Polizzi di Venezia in data 13.11.1989, rep. n. 49743 relativo a rettifica dell'atto del 16.01.1989 per erronea identificazione del terreno sul quale sorge l'edificio *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.2.4:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-20)*
 - ALL. 3.2.5:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di vendita autenticato nelle firme per Notaio Antonino Polizzi di Venezia in data 16.01.1989, rep. n. 48502, fasc. n. 19793 *(unica pag.)*
 - ALL. 3.2.6:** Nota di trascrizione di titolo di provenienza all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Venezia *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 18.06.2022:
 - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria abitazione fl.14 p.lla 258 sub. 10 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria garage fl. 14 p.lla 258 sub. 11 *(unica pag.)*
- **ALL. 3.4:** Note di iscrizione/trascrizione relative agli immobili pignorati, risultanti da ispezioni ipotecarie alla data del 18.06.2022:
 - ALL. 3.4.1:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 25.07.2005 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 3.4.2:** Iscrizione di ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo di Agenzia delle Entrate con atto in data 26.07.2019 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 17.02.2022 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 23.03.2022 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
 - ALL. 3.6.1:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutata _____ - _____, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gruaro (VE) in data 01.07.2022 *(pagg. 1-2)*

- ALL. 3.6.2:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutata _____, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gruario (VE) in data 01.07.2022 *(pagg. 1-2)*
- ALL. 3.6.3:** Comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Gruario (VA) relativa allo stato civile sconosciuto dell'esecutata _____ in data 12.09.2022 *(unica pag.)*
- ALL. 3.6.4:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati _____ e _____, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone in data 06.07.2022, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-11)*
- ALL. 3.6.5:** Richieste inoltrate all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Gruario (VE) e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-22)*
- ALL. 3.6.6:** Comunicazione del Comune di Gruario (VE) in merito alla variazione delle generalità degli esecutati _____ e _____, e richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe *(pagg. 1-18)*
- **ALL. 3.7:** Ispezioni ipotecarie relative al soggetto esecutato _____ al quale corrispondono i seguenti 2 differenti codici fiscali collegati in anagrafe tributaria: precedente CF: _____; attuale CF: _____ *(pagg. 1-4)*

ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Gruario (VE) *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 4.2:** Certificato inerente ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gruario (VE) in data 22.07.2022, prot. n. 5741, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-12)*
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gruario (VE) in data 22.07.2022 prot. n. 5734, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-19)*
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia n. 883/1977 avente ad oggetto ampliamento di fabbricato adibito a civile abitazione; domanda presentata da _____ in data 24.05.1977 prot. n. 1495; concessione n. 883 rilasciata in data 11.08.1977 prot. n. 1495 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 4.5:** Pratica edilizia n. 1134/1981 avente ad oggetto costruzione di piccolo portico in ampliamento di abitazione civile; domanda presentata da _____ in data 23.11.1981 prot. n. 3631; concessione n. 1134 rilasciata in data 21.01.1982 prot. n. 3631 *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 4.6:** Pratica di condono edilizio n. 265/1986 ai sensi della L. 47/1985; domanda presentata da _____ in data 02.09.1986 prot. n. 3697; concessione in sanatoria rilasciata in data 07.01.1995 *(pagg. 1-13)*
- **ALL. 4.7:** Richiesta di verifica pratiche edilizie inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Gruario (VE) *(pagg. 1-6)*

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
- ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e dello scoperto, con riferimenti planimetrici *(foto 1-42; pagg. 1-15)*
- ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione al piano terra, con riferimenti planimetrici *(foto 1-59; pagg. 1-23)*
- ALL. 5.1.3:** Foto dell'abitazione al piano primo, con riferimenti planimetrici *(foto 1-54; pagg. 1-19)*
- ALL. 5.1.4:** Foto dell'abitazione al piano secondo, con riferimenti planimetrici *(foto 1-62; pagg. 1-22)*
- ALL. 5.1.5:** Foto del garage con riferimenti planimetrici *(foto 1-16; pagg. 1-6)*

- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-3)*

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 92941/2022 Regione Veneto in data 06.10.2022, tecnico certificatore abilitato *(pagg. 1-7)*

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it *(unica pag.)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info *(unica pag.)*
- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Gruaro (VE) *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) *(pagg. 1-6)*

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 18.06.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 05.09.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 29.09.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 11.10.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.06.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 20.06.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.07.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 05.10.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 06.10.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.3:** Diritti Archivio Notarile di Venezia per rilascio copia di atto di compravendita per Notaio Antonino Polizzi *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Gruaro per rilascio certificati anagrafici *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune Gruaro per accesso agli atti delle pratiche edilizie *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 8.6:** Diritti Comune Gruaro per rilascio copie di atti delle pratiche edilizie *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 8.7:** Diritti Comune Gruaro per rilascio certificato destinazione urbanistica *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 8.8:** Diritti Comune Gruaro per rilascio certificato provvedimenti sanzionatori *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 8.9:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.9.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.10.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.9.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 02.10.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.10:** Competenze tecniche per redazione di Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione – ausiliario autorizzato ed abilitato (comprehensive di ritenuta d'acconto) *(unica pag.)*

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 28.04.2022 con visure catastali storiche degli immobili pignorati *(pagg. 1-20)*
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento in data 13.12.2021 notificato in data 28.12.2021 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 23.03.2022 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 17.02.2022 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita in data 09.04.2022 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 9.6:** Titolo esecutivo contratto di mutuo fondiario in data 25.07.2005 *(pagg. 1-16)*
- **ALL. 9.7:** Atto di precetto notificato *(pagg. 1-27)*
- **ALL. 9.8:** Avviso ai creditori iscritti *(pagg. 1-7)*

Data generazione:
17-10-2022 06:10:00

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello