

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **299/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16-11-2021 ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode: **Dott.ssa Carla ZANIOL**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti

- 001 - Porzione di bivilla con scoperto esclusivo**
- 002 - Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza**
- 003 - Appezzamento di terreno mappale 124**
- 004 - Appezzamento di terreno mappale 143**

Esperto alla stima: **Arch. Michele Favaro**

Codice fiscale: **FVRMHL58C10L736A**

Studio in: **Via Cardinal Massaia 26 - 30172 Venezia
Mestre**

Telefono: **041955002**

Fax: **041955002**

Email: **michelefavaro1@libero.it**

Pec: **michele.favaro@archiworldpec.it**

INDICE

INDICE	pag. 2
RIASSUNTO PERIZIA LOTTO 001	pag. 4
RIASSUNTO PERIZIA LOTTO 002	pag. 6
RIASSUNTO PERIZIA LOTTO 003	pag. 7
RIASSUNTO PERIZIA LOTTO 004	pag. 8
SOMMARIO - QUESITI	pag. 9
PREMESSA	pag. 11
<u>LOTTO 001</u>	pag. 12
1-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	pag. 12
2-GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO	pag. 12
3-INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 12
4-REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 14
5-STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 21
6-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 22
7-SPESE CONDOMINIALI - CAUSE IN CORSO	pag. 24
8-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	pag. 24
9-VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	pag. 27
10-ELENCO ALLEGATI	pag. 27
11-REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 28
12-SCHEMA IDENTIFICATIVO BENI ALL'ASTA	pag. 28
<u>LOTTO 002</u>	pag. 29
1-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	pag. 29
2-GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO	pag. 29
3-INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 29
4-REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 31
5-STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 37
6-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 37
7-SPESE CONDOMINIALI - CAUSE IN CORSO	pag. 39
8-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	pag. 39
9-VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	pag. 41
10-ELENCO ALLEGATI	pag. 41
11-REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 42
12-SCHEMA IDENTIFICATIVO BENI ALL'ASTA	pag. 43
<u>LOTTO 003</u>	pag. 44
1-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	pag. 44

2-GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO	pag. 44
3-INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 44
4-REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 45
5-STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 47
6-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 48
7-SPESE CONDOMINIALI - CAUSE IN CORSO	pag. 49
8-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	pag. 50
9-VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	pag. 51
10-ELENCO ALLEGATI	pag. 52
11-REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 53
12-SCHEMA IDENTIFICATIVO BENI ALL'ASTA	pag. 53
<u>LOTTO 004</u>	pag. 54
1-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	pag. 54
2-GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO	pag. 54
3-INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 54
4-REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 55
5-STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 58
6-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 58
7-SPESE CONDOMINIALI - CAUSE IN CORSO	pag. 60
8-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	pag. 60
9-VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	pag. 62
10-ELENCO ALLEGATI	pag. 62
11-REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 63
12-SCHEMA IDENTIFICATIVO BENI ALL'ASTA	pag. 63

Riassunto Perizia

Bene: via Donatori del Sangue 33 - Torre Di Mosto (Ve) - Torre Di Mosto (Ve) - 30020

Descrizione generica: Porzione di bivilla con ampia area scoperta esclusiva

Identificativo Lotto: 001 - Porzione di bivilla

Corpo A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo: Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: Torre Di Mosto (Ve), Via Donatori del Sangue 33

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Diritto di abitazione/usufrutto parziale
 cod. fis.: - nata il) - Residenza:
 (Ve) - Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore: titolo di diritto
 di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di

N.B. Alla data del 04-12-2020 non risultava trascritta alcuna accettazione di eredità.

Eventuali comproprietari:

Quota: 5/6 - Tipologia del diritto: piena proprietà
 Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di VDA ELETTRONICA-Sede di Pordenone (Pn) - codice fiscale 00976420307 - viale Lino Zanussi 3 - 33170 Pordenone contro
 (Ve) cod. fis. ; derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 08/07/2011 rep. n. 973; importo ipoteca: € 80.131,59; importo capitale: € 120.000,00; iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2011 ai nn. 29308/5748.
 Note: In estensione alla formalità del 18/07/2011 NN.23816/4747.
 Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.A. sede di Roma - cod. fis. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. Fabio Agazzi, p.le L. Da Vinci 8 Mestre Ve) contro
 ; derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 13/12/2011 - rep. n.716/2011; importo ipoteca: € 23.665,45; importo capitale: € 25.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2011 ai nn. 41084/7838.
 Note: Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.
 è rimasto proprietario dell'immobile per la quota di 1/6 fino al 19/07/2018.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede di Verona - cod. fis. 03700430238 (domicilio ipotecario Studio Legale Casellati - San Polo 3079 Venezia) contro
 ; derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20/04/2012 - rep. N. 2801/2012; importo ipoteca: € 86.267,07; importo capitale: € 100.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 23/04/2012 ai nn. 11409/1669.
 Note: Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3 intestata a
 è rimasto proprietario dell'immobile per la quota di 1/6 fino al 19/07/2018.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro

derivante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80; importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai nn. 1846/176.

Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della

: sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2013 ai nn. 4167/2608.

Beni non indicati.

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro

; derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020 rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data 27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Valore lotto:

Valore usufrutto immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 130.655,00**

Valore nuda proprietà immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 219.756,00**

Bene: via Sant'Elena 55 - Sant'Elena - Torre Di Mosto (VE) - 30020

Descrizione generica: Porzione di edificio bifamiliare con area scoperta di pertinenza

Identificativo Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Corpo A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza: Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020
frazione: Sant'Elena, via Sant'Elena 55

Quota e tipologia del diritto:

1/2 - Piena proprietà
cod. fis.: - nato il

) - Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 -

Tipologia del diritto: piena proprietà - Residenza:

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro

derivante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia
sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80;
importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai
nn. 1846/176.

Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Su-
balterno 3.

- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della

la: sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa
dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data
06/02/2013 ai nn. 4167/2608.
Beni non indicati.

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro

derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020
rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data
27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 117.895,90**

Bene: via Sant'Elena - Sant'Elena - Torre Di Mosto (VE) - 30020

Descrizione generica: Appezamento di terreno a destinazione agricola, parzialmente edificabile.

Identificativo Lotto: 004 - appezzamento di terreno mappale 143

Corpo A appezzamento di terreno mappale 143: Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: Sant'Elena, via Sant'Elena

Quota e tipologia del diritto

1/2 di) - Piena proprietà
cod. fis.: Residenza
Stato Civile: Regime Patrimoniale: Data Ma-
trimonio:

Eventuali comproprietari:

Tipologia del diritto: piena proprietà - Residenza: - Quota: 1/2 -
- Regime Patrimoniale: - Stato Civile:

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro l'.....
.....
.....; derivante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80; importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai nn. 1846/176.
Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.
Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.
- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della
.....
..... derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2013 ai nn. 4167/2608.
Beni non indicati.
- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro
.....
..... derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020 rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data 27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.
Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.804,50**

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq, il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello

stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

In data 24 Febbraio 2021 il sottoscritto arch. Michele Favaro, iscritto rispettivamente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n.1428 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Venezia al n.778, è stato nominato quale esperto incaricato dal Giudice Esecutore del Tribunale dott.sa Silvia Bianchi del Tribunale Ordinario di Venezia ai fini della valutazione degli immobili inerenti all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.299/2020, per la cui nomina ha prestato giuramento in data 26 Febbraio 2021.

Acquisite le documentazioni occorrenti ai controlli presso gli uffici preposti e svolti i preventivi riscontri, in data 08/04/2021, alle ore 9,30 è stata disposta la convocazione della debitrice Sig.ra presso gli immobili oggetto di valutazione relativi al lotto 001, siti a Torre Di Mosto (Ve) in Via Donatori del Sangue 33, per dar corso all'esecuzione di un sopralluogo conoscitivo necessario alla verifica della loro rispondenza agli atti e agli strumenti amministrativi legittimanti.

Nell'occasione la sig.ra _____ residente nell'immobile di interesse, era regolarmente presente all'appuntamento, alla quale hanno partecipato anche, per parte della debitrice, il figlio _____ e l'avv. _____ ed infine il nominato custode dei beni dott.ssa Carla Zaniol.

L'avv. _____ ha espressamente richiesto che, una volta ultimata, copia della perizia e dei suoi allegati siano a lei trasmessi in vece della titolare.

In quel frangente sono stati effettuati i controlli previsti, di cui è stato redatto apposito verbale, compiendo l'ispezione interna ed esterna degli immobili e dei vani accessori staggiati, documentandoli fotograficamente e provvedendo al loro rilievo architettonico, consistito nella misurazione completa dei beni oggetto di valutazione, giungendo così alle risultanze descritte di seguito.

In continuazione delle operazioni peritali, acquisite tutte le documentazioni occorrenti ai controlli presso gli uffici preposti e svolti i debiti preventivi riscontri, sempre il giorno 08 Aprile 2021 alle ore 10,45 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile sito in Torre Di Mosto (Ve), Via Sant'Elena 55, relativo al lotto 002, alla quale erano presenti i titolari sig.ri _____ e il custode nominato Dott.ssa Zaniol.

Le operazioni peritali sono consistite nell'effettuazione del rilievo architettonico dell'immobile, con la misurazione effettiva di ogni singolo vano, e l'effettuazione di una serie di riprese fotografiche scattate internamente ed esternamente all'edificio, nella due diligence per il confronto tra gli atti legittimanti e lo stato dei luoghi, consentendo di giungere così alle risultanze descritte di seguito.

Le operazioni sono continuate effettuando il sopralluogo presso l'appezzamento di terreno di cui al mappale 124, sito in località Sant'Elena, relativo al lotto 003, verificandone lo stato dei luoghi, le sue caratteristiche, le attuali condizioni e la coltura in atto.

In seguito, si è proseguito eseguendo il sopralluogo presso il terreno di cui al mappale 143, sempre in località Sant'Elena, relativo al lotto 004, per verificarne lo stato dei luoghi, le sue caratteristiche, le condizioni effettive e la coltura in atto.

Il giorno 19 Aprile 2021 si è reso necessario un ulteriore accesso presso Sant'Elena, per verificare esattamente il posizionamento e il dimensionamento dei manufatti presenti sul mappale 143.

Al sopralluogo era presente il sig. _____, in qualità di occupante del terreno.

Le operazioni peritali sono consistite nell'effettuazione del rilievo architettonico dei rispettivi immobili, con la loro misurazione effettiva e l'effettuazione di una serie di riprese fotografiche, nella due diligence per il confronto tra gli atti legittimanti e lo stato dei luoghi, consentendo di giungere così alle risultanze descritte di seguito.

Beni in Torre Di Mosto (VE)
Località/Frazione Torre di Mosto (Ve)
via Donatori del Sangue 33

Lotto: 001 - Porzione di bivilla

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Residenza: nata il a - Codice fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: titolo di diritto di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN. 45865/26088 devoluta per legge.

Esecutato/i:

Residenza: nato il a) - Codice fiscale: Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:

Esecutato/i:

Residenza: nata a - Codice fiscale: Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere a vocazione residenziale, caratterizzato da edifici mono o bifamiliari con tipologia di villa o casa a schiera, elevati per due piani fuori terra.

Zona limitrofa al centro, con aree verdi private a servizio delle abitazioni.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti, in strada pubblica.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), supermercato, generi alimentari (buona), scuole primarie e secondarie (buona), servizi alla persona (buona), attrezzature sportive e ricreative (buona), ufficio postale (buona), uffici comunali (buona), scuolabus (buona), verde pubblico (buona), residenza per anziani (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, San Donà di Piave, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: museo del paesaggio di Sant'Anna di Boccafossa.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche di trasporto extraurbano 400 m

Identificativo corpo: A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo.

Abitazione in villini [A7] sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: Torre Di Mosto (Ve), Via Donatori del Sangue 33

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Diritto di abitazione/usufrutto parziale
Cod. Fiscale: - nata il - Residenza:
1 - Stato Civile: - Ulteriori informazioni
sul debitore: titolo di diritto di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di
, rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN.
45865/26088 devoluta per legge.

N.B. Alla data del 04-12-2020 non risultava trascritta alcuna accettazione di eredità.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 5/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La quota di 1/6 in ragione di non è interessata dalla procedura in quanto non pignorata.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- piena proprietà per 5/6;

piena proprietà per 1/6; foglio 7, particella 771, subalterno 2, indirizzo via Donatori del Sangue 33, comune Torre Di Mosto, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8, superficie totale mq 219 - Escluse superfici scoperte mq 209, rendita € € 577,77

Derivante da:

costituzione del 19-11-1991 in atti dal 16-03-1992 (n.3547.2/1991);
variazione nel classamento del 19-11-1991 in atti dal 23-10-1998 (n.3547.1/1991);
variazione del quadro tariffario del 01-01-1992;
variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dati superficie.

Confini:

Il mappale 771 confina in senso orario:
a Nord con via Donatori del Sangue;
a Nordest con il mappale 770;
a Est con il mappale 767;
a Sud con via Giacomo Leopardi.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- piena proprietà per 5/6;

piena proprietà per 1/6; foglio 7, particella 771, subalterno 3, indirizzo via Donatori del Sangue 33, comune Torre Di Mosto, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 36,00, superficie totale mq 43, rendita € € 61,36

Derivante da:

costituzione del 19-11-1991 in atti dal 16-03-1992 (n.3547.2/1991);
variazione nel classamento del 19-11-1991 in atti dal 23-10-1998 (n.3547.1/1991);
variazione del quadro tariffario del 01-01-1992;
variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dati superficie.

Confini:

Il mappale 771 confina in senso orario:
a Nord con il mappale 770;
a Est con il mappale 767;
a Sud con via Donatori del Sangue;
A Ovest con via Giacomo Leopardi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 86/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica originaria

Per lavori: nuova costruzione di una casa binata ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/1987 al n. di prot. 5937

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1992 al n. di prot. 115

Nota: Sono stati rilasciati due certificati di abitabilità: uno per la prima concessione edilizia originaria e uno per la concessione edilizia in variante, a consuntivo. Il certificato di abitabilità della prima concessione è contraddistinto al n. 85/90-1.

Numero pratica: 85/90

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per variante in corso d'opera a progetto approvato

Note tipo pratica: Presentata per lavori in variante, a consuntivo.

Per lavori: costruzione casa binata ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/11/1990 al n. di prot. 4769

Rilascio in data 29/11/1990 al n. di prot. 4769

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1992 al n. di prot. 4850

Nota: Il certificato di abitabilità riferito alla variante in corso d'opera a lavori ultimati è contraddistinta dal n.85/90-2.

Numero pratica: 23/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di una pompeiana in legno e di una casetta in legno ad uso ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2000 al n. di prot. 1050

Rilascio in data 13/04/2000 al n. di prot. 23/2000

Nota: La pompeiana è attualmente sovrastata da una copertura abusiva che ne snatura la tipologia, modificandola di fatto in una tettoia costruita a ridosso del confine Nord-Ovest.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: copertura fissa sulla pompeiana, installata difformemente all'autorizzazione rilasciata dal Comune, realizzata a confine in violazione all'art. 12 delle NTA, che fissa i limiti di distanza dai confini in min 5,00 m.

Regolarizzabili mediante: rimozione della copertura fissa soprastante la pompeiana per violazione dei limiti di distanza dai confini.

Note: La difformità rispetto al progetto licenziato è rappresentata dalla tettoia creata con l'installazione di una copertura fissa sulla pompeiana, costruita a confine sul lato Nord-Ovest del lotto.

Date le proprie dimensioni, essa concorre così alla superficie coperta, ancorché accessoria, partecipa alla volumetria complessiva dell'edificio e contrasta in tal modo con i limiti minimi di distanza dai confini, fissati in 5,00 m.

Per tali motivi non è sanabile e pertanto si prevede la sua rimozione e la conseguente rimessa in pristino della pompeiana regolarmente autorizzata.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La copertura fissa installata sulla pompeiana non è conforme all'autorizzazione comunale rilasciata.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Delibera G.R. n° 115 del 19/01/1994

Zona omogenea: residenziale di espansione - sottozona C1.1 parzialmente edificata

Norme tecniche di attuazione: Adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018.

Art. 23 zona C - destinate a nuovi nuclei abitativi.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: min 0,25 mq/mq; max 0,32 mq/mq

Rapporto di copertura: 35%

Altezza massima ammessa: 6,60 m

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo

Porzione di bivilla contornata da ampia area scoperta esclusiva, composta da piano seminterrato con garage, wc, piccolo ripostiglio, taverna con angolo cottura, centrale termica/lavanderia e cantina; piano rialzato con soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio; piano sottotetto con camera/guardaroba, bagno e tre vani sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale:

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore: titolo di diritto di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di , rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN. 45865/26088 devoluta per legge.

N.B. Alla data del 04-12-2020 non risultava trascritta alcuna accettazione di eredità.

Eventuali comproprietari:

- Quota. 5/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

! Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

E' posto al piano: rialzato e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di una casa binata costruita su di un rilevato di terreno, più elevata rispetto alla quota stradale.

L'intera unità edilizia di cui fa parte l'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione, perfettamente curata nei minimi dettagli, senza alcun evidente segnale di deperimento.

Cancelli, recinzioni, serramenti interni ed esterni sono in perfetto stato di manutenzione, così come le grondaie e l'area scoperta, arricchita da piante a fusto, cespugli ornamentali e piante decorative.

Gli interni sono particolarmente rifiniti, con pavimentazioni in granito e in legno di rovere massello di pregio, in perfette condizioni di conservazione.

Le travature in legno della copertura, a vista nel piano sottotetto e negli sporti di gronda, hanno le teste sagomate, sono di buona fattura con ammordenzatura color bruno scuro, ottimamente conservate.

Gli architravi delle aperture sono arcuati, con i fori riquadrati da una cornice in tinta differente dalla colorazione principale dell'intonaco, che ne risalta le forme.

I serramenti esterni sono ottimamente conservati, protetti da oscuri in legno massello di ottima fattura.

La scelta cromatica della tinta rosata delle facciate è particolarmente efficace, incontrandosi con le riquadrature chiare delle aperture e il colore bruno dei serramenti, degli oscuri e della copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: parte basamentale in mattoni sabbati faccia a vista, con ringhiere in ferro battuto condizioni: ottime Note: ringhiere finemente lavorate
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura portante in travi di legno, con sovrapposto piano di tavolame con pannelli di coibentazione condizioni: ottime Note: struttura portante con travi a vista, con piano di tavolame lavorato a perline
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. rivestita in legno massello ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: zona notte
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. rivestite in granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: zona giorno
Solai	tipologia: laterocemento con travetti in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro battuto apertura: elettrica condizioni: ottime Note: finemente lavorato
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro battuto apertura: elettrica con radiocomando condizioni: ottime Note: finemente lavorato
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: telaio in ferro, pannello in compensato marino multistrato condizioni: ottime Note: dotato di motorizzazione
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente e ad antaribalta materiale: legno protezione: oscuri a due ante materiale protezione: legno condizioni: ottime

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: manto di scandole in guaina ardesiata coibentazione: pannelli termoassorbenti con sovrapposta guaina gommobituminosa a scandole condizioni: ottime Riferito limitatamente a: tetto dell'edificio
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non presente rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonachina di calce in tinta condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di klincher ceramico condizioni: ottime Note: presente dal cancello pedonale al portoncino di ingresso
Pavim. Esterna	materiale: lastrame di porfido a opera incerta condizioni: ottime Note: presente sulla zona carrabile antistante al garage e marciapiede in giardino
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: ottime Note: lucidatura al piombo
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno massello condizioni: ottime Note: legno di rovere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres ceramico condizioni: ottime Note: posa con lavorazione a 45°
Pavim. Interna	materiale: clinker ceramico condizioni: ottime Note: posa con lavorazione a 45°
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: posa regolare, dimensioni 10x10
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: bagno pianto rialzato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: bagno piano sottotetto
Portone di ingresso	tipologia: a due ante a battente, con specchiature in vetro materiale: legno massello e vetro accessori: con serratura a cilindro semplice e catenacci verticali condizioni: ottime Note: lavorazione a specchiature a rilievo
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: rifinite con motivi ornamentali
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: dimensioni 10x10, rifinito con cornice ornamentale
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: rifinito con cornice ornamentale
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: rifinito con cornice ornamentale
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno massello condizioni: ottime Note: rivestimento in legno massello di rovere

Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: ottime Note: lucidatura al piombo
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**MISURA DELLE SUPERFICI – CALCOLO CONSISTENZA (Tecnoborsa)**

La superficie reale dell'unità immobiliare a destinazione residenziale è stata misurata mediante la esatta rilevazione metrica effettivamente condotta sul posto in corso di sopralluogo.

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare residenziale, della propria superficie convenzionale della scala, dei vani accessori e dei poggiali è delimitata dagli elementi verticali esterni, misurata esternamente alla quota convenzionale di h 1,50 ml dal piano di pavimento, al lordo dei muri perimetrali liberi, al lordo dello spessore dei tramezzi divisorii interni e dei muri portanti interni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
lavanderia-ct	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,30	4,20	€ 1.400,00
wc	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 1.400,00
taverna	sup lorda di pavimento	0	38,00	1,00	38,00	€ 1.400,00
cantina	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,30	4,20	€ 1.400,00

ripostiglio	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,30	0,90	€ 1.400,00
scala	sup lorda di pavimento	0	5,00	0,30	1,50	€ 1.400,00
soggiorno	sup lorda di pavimento	0	34,00	1,00	34,00	€ 1.400,00
cucina	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 1.400,00
scala	sup lorda di pavimento	0	3,00	1,00	3,00	€ 1.400,00
camera	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 1.400,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 1.400,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	10,00	1,00	10,00	€ 1.400,00
stireria	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 1.400,00
camera	sup lorda di pavimento	0	17,00	1,00	17,00	€ 1.400,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.400,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.400,00

camera	sup lorda di pavimento	0	16,00	1,00	16,00	€ 1.400,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 1.400,00
scala	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,30	1,80	€ 1.400,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,30	3,60	€ 1.400,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	0	30,00	0,30	9,00	€ 1.400,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	0	21,00	0,30	6,30	€ 1.400,00
			275,00		195,90	

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: 1-2020

Zona: Torre Di Mosto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.400

Accessori:

- A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo 1. area scoperta/giardino Valore a corpo: € **30.000**
 Note: Ampia area scoperta esclusiva destinata a giardino piantumato, contraddistinta catastalmente dal subalterno 1 come scoperto esclusivamente comune alle due unità quale b.c.n.c. bene comune non censibile, ai subalterni 2 e 3.
- A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo 2. Garage Identificato al n. 33 Posto al piano seminterrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di totale catastale mq 43 mq Destinazione urbanistica: autorimessa
 Valore a corpo: € **20.000**
 Note: Il garage è complementare alla residenza e sebbene abbia una autonoma identificazione catastale, non è plausibile una vendita separata dall'immobile principale, in quanto servizio accessorio ad esso collegato ed afferente.
- A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo 3. casetta in legno ad uso ripostiglio Identificato al n. 33 Posto al piano terra Composto da una casetta in legno ad uso ripostiglio Sviluppa una superficie complessiva di 4,56 mq Destinazione urbanistica: vano accessorio
 Valore a corpo: € **2.500**
 Note: Il piccolo fabbricato in legno è stato realizzato sul lato settentrionale dell'edificio principale, regolarmente autorizzato dal Comune con atto autorizzato n. 23/2000 del 13-04-2000 con prot. n. 1050.
- A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo 4. pompeiana Identificato al n. 33 Posto al piano terra Composto da pilastri di sostegno in mattoni disposti ai quattro angoli e travi in legno sovrastanti. Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq Destinazione urbanistica: superficie accessoria
 Valore a corpo: € **6.500**
 Note: La pompeiana in legno su pilastri in muratura di mattoni sabbati faccia a vista, è stata realizzata sul lato settentrionale dell'edificio principale, regolarmente autorizzata dal Comune con atto autorizzato n. 23/2000 del 13-04-2000 con prot. n. 1050.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio al 15/10/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave (Ve), in data 18/02/1987, ai nn. 117091; trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 01/04/1987, ai nn. 6769/4967.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/6 ciascuno dal 15/10/2005 al 19/07/2018 - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO** - Devoluta per legge - registrato a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 10/10/2006, ai nn. 33/245 - trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 24/10/2006, ai nn. 45865/26088.

NB: alla data del 04-12-2020 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/6 dal 19/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe, in data 19/07/2018, ai nn. 62377/27194 - trascritto a Venezia, in data 26/07/2018, ai nn. 25764/17688.

Note: L'atto di compravendita è stato rogato nonostante non fosse stata trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Identificativo corpo: A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo

Abitazione in villini [A7] sito in Torre Di Mosto (VE), Via Donatori del Sangue 33 **Occupato** da
, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: con titolo di "diritto di abitazione" pervenuto in forza di atto di successione in morte di
, rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN. 45865/26088 devoluta per legge.

N.B. Alla data del 04-12-2020 non risultava trascritta alcuna accettazione di eredità.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di VDA ELETTRONICA-Sede di Pordenone (Pn) - codice fiscale 00976420307 - viale Lino Zanussi 3 - 33170 Pordenone contro

; derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 08/07/2011 rep. n. 973; importo ipoteca: € 80.131,59; importo capitale: € 120.000,00; iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2011 ai nn. 29308/5748.

Note: In estensione alla formalità del 18/07/2011 NN.23816/4747.

Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.A. sede di Roma - cod. fis. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. Fabio Agazzi, p.le L. Da Vinci 8 Mestre Ve) contro

; derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 13/12/2011 - rep. n.716/2011; importo ipoteca: € 23.665,45; importo capitale: € 25.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2011 ai nn. 41084/7838.

Note: Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

è rimasto proprietario dell'immobile per la quota di 1/6 fino al 19/07/2018.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede di Verona - cod. fis. 03700430238 (domicilio inotecario Studio Legale Casellati - San Polo 3079 Venezia) contro

.....; derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20/04/2012 - rep. N. 2801/2012; importo ipoteca: € 86.267,07; importo capitale: € 100.000,00; iscritto/trascritto a Venezia in data 23/04/2012 ai nn. 11409/1669.

Note: Grava sulla quota di 1/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3 intestata a

è rimasto proprietario dell'immobile per la quota di 1/6 fino al 19/07/2018.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro

.....; derivante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80; importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai nn. 1846/176.

Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della

.....; sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2013 ai nn. 4167/2608.

Beni non indicati.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro

.....; derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020 rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data 27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è costituito alcun condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /****Millesimi di proprietà: /****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Attesa la motivazione della presente stima il criterio rispondente è fondamentalmente indirizzato ad indicare il valore venale del bene all'attualità, ovvero il valore maggiormente attendibile ad oggi assunto in una libera contrattazione di compravendita, ci si è riferiti basandosi al Codice di Valutazione Immobiliare, riconosciuto ed utilizzato allo scopo dall'ABI, Associazione Bancaria Italiana. Si è pertanto proceduto a determinare il prezzo di mercato espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche con particolare attenzione a quelle locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, alla sua ubicazione), posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano), tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti), economiche (limitazioni d'uso). Si è utilizzato quindi il metodo del confronto, basandosi sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, commisurati alle indicazioni fornite dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per la zona territoriale interessata con riferimento all'epoca di edificazione e al grado di finitura e di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia - San Donà di Piave (Ve); Ufficio tecnico di Torre di Mosto (Ve); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Torre Di Mosto - San Donà di Piave (Ve); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Parametri medi di zona per destinazione principale perequati a valori correnti per immobili di analoghe caratteristiche ed età di costruzione (€/mq), Parametri medi di zona per destinazione principale (min. € 1.100/mq; max. € 1.400/mq) perequati a valori correnti per immobili di analoghe caratteristiche ed età di costruzione. Altre fonti di informazione: Ufficio Provinciale Territoriale, Servizio pubblicità immobiliare di VENEZIA, O.M.I. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - A.d.E.; indagini di mercato condotte in ambito locale.

8.3.3 Valutazione corpi:

A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo. Abitazione in villini [A7] con annesso area scoperta/giardino, con annesso Garage, con annesso casetta in legno ad uso ripostiglio, con annesso pompeiana

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 307.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lavanderia-ct	4,20	€ 1.400,00	€ 5.880,00
wc	2,00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
taverna	38,00	€ 1.400,00	€ 53.200,00
cantina	4,20	€ 1.400,00	€ 5.880,00
ripostiglio	0,90	€ 1.400,00	€ 1.260,00
scala	1,50	€ 1.400,00	€ 2.100,00
soggiorno	34,00	€ 1.400,00	€ 47.600,00
cucina	14,00	€ 1.400,00	€ 19.600,00
scala	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
camera	14,00	€ 1.400,00	€ 19.600,00
disimpegno	2,00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
bagno	10,00	€ 1.400,00	€ 14.000,00
stireria	6,00	€ 1.400,00	€ 8.400,00
camera	17,00	€ 1.400,00	€ 23.800,00
poggiolo	1,20	€ 1.400,00	€ 1.680,00
poggiolo	1,20	€ 1.400,00	€ 1.680,00
camera	16,00	€ 1.400,00	€ 22.400,00
bagno	6,00	€ 1.400,00	€ 8.400,00
scala	1,80	€ 1.400,00	€ 2.520,00
sottotetto	3,60	€ 1.400,00	€ 5.040,00
sottotetto	9,00	€ 1.400,00	€ 12.600,00
sottotetto	6,30	€ 1.400,00	€ 8.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 274.260,00	

Pregio dei materiali e accuratezza delle finitura, condizioni di manutenzione e conservazione
 aumento di € 33.000,00
 Valore corpo € 307.260,00
 Valore accessori € 59.000,00
 Valore complessivo intero € 366.260,00
 Valore complessivo diritto e quota € 146.504,00
 Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore
	diritto e quota			

	A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo Abitazione in villini [A7] con annesso area scoperta/ giardino, con annesso garage, con annessa casetta in legno ad uso ripostiglio, con annessa pompeiana	mq 195,90	€ 366.260,00	€ 146.504,00
--	---	-----------	--------------	--------------

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 36.626,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comoda divisibilità dell'immobile, causa l'irrealizzabilità del frazionamento

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale.	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.119,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.289,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore usufrutto immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 130.655,00**

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

€ 219.756,00

8 bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: **D**

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo	146.504,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comoda divisibilità dell'immobile, causa l'irrealizzabilità del frazionamento.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All.n°1-atto di incarico

All.n°2-giuramento

Immobile residenziale via Donatori del Sangue 33 Torre Di Mosto lotto 001

All.n°3-verbale di sopralluogo

All.n°4-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°5-certificato di residenza storico

All.n°6-certificato di matrimonio

All.n°7-dichiarazione di successione

All.n°8-atto di compravendita notaio Rasulo

All.n°9-visura storica per immobile sub.2

All.n°10-visura storica per immobile sub.3

All.n°11-estratto di mappa

All.n°12-elaborato planimetrico

All.n°13-elenco subalterni assegnati

All.n°14-planimetria sub.2

All.n°15-planimetria sub.3

All.n°16-estratto variante PRG

All.n°17-concessioni edilizie e certificato di abitabilità

All.n°18-elaborati grafici

All.n°19-autorizzazione casetta e pompeiana

All.n°20-elaborato grafico

All.n°21-rilievo architettonico

All.n°22-documentazione fotografica

Immobile residenziale via Sant'Elena 55 Torre Di Mosto lotto 002

All.n°1-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°2-estratto di matrimonico

All.n°3-visura storica per immobile sub.5

All.n°4-visura storica per immobile sub.6

All.n°5-estratto di mappa

All.n°6-dimostrazione grafica subalterni

All.n°7-elenco subalterni assegnati

All.n°8-planimetria sub.5

All.n°9-planimetria sub.6

All.n°10-estratto di variante PRG

All.n°11-nullaosta edilizio residenza e certificato di abitabilità

All.n°12-elaborati grafici

All.n°13-istanza condono garage

All.n°14-relazione tecnica condono garage

All.n°15-istanza comune integrazione documentazione condono garage

All.n°16-elaborati grafici condono garage

All.n°17-istanza comune integrazione oneri condono garage

All.n°18-rilievo architettonico residenza e garage

All.n°19-documentazione fotografica

Terreno mappale 124 via Sant'Elena Torre di Mosto lotto 003

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa
 All.n°3-OMI tabella valori medi terreni
 All.n°4-CDU
 All.n°5-estratto variante PRG
 All.n°5-documentazione fotografica
Terreno mappale 143 via Sant'Elena Torre Di Mosto lotto 004
 All.n°1-visura storica
 All.n°2-estratto di mappa
 All.n°3-contratto di utilizzo del terreno
 All.n°4-OMI tabella valori medi terreni
 All.n°5 -estratto variante PRG
 All.n°6-CDU
 All.n°7-rilievo manufatti
 All.n°8-documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: La vendita degli immobili:

- è soggetta ad imposta di registro;
- non è soggetta ad IVA;
- gli immobili staggiti non sono "beni strumentali".

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Porzione di bivilla
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo: 5/6 di piena proprietà con 100/100 di diritto di abitazione/usufrutto parziale.
Identificativo catastale	Corpo A Porzione di bivilla con scoperto esclusivo: Identificato al catasto Fabbricati: piena proprietà per 5/6; ena proprietà per 1/6; foglio 7, particella 771, subalterno 2, indirizzo via Donatori del Sangue 33, comune Torre Di Mosto, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8, superficie Sup.totale mq 219-Escluse superfici scoperte mq 209, rendita € € 577,77 Identificato al catasto Fabbricati : i-piena proprietà per 5/6; -piena proprietà per 1/6; foglio 7, particella 771, subalterno 3, indirizzo via Donatori del Sangue 33, comune Torre Di Mosto, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 36,00, superficie totale mq 43, rendita € € 61,36
Valore	Valore usufrutto immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.655,00 Valore nuda proprietà immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 219.756,00

Beni in Torre Di Mosto (VE)
Località/Frazione Sant'Elena - via Sant'Elena 55

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Ulteriori informazioni sul debitore: titolo di diritto di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di _____, rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN. 45865/26088 devoluta per legge.

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere noto come "località Sant'Elena", posto a Sud del centro abitato di Torre Di Mosto, esteso in affaccio all'omonima via, strada provinciale n. 64, caratterizzato da edifici di uno o due piani fuori terra, mono o bifamiliari.

Zona estremamente isolata, a vocazione tipicamente agricola interna al "nucleo urbano in area agricola".

Caratteristiche zona: isolata normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi interni all'area privata.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), uffici comunali (scarsa), ufficio postale (scarsa), scuole primaria e secondaria (scarsa), attrezzature sportive e ricreative (scarsa), supermercato, generi alimentari (scarsa), servizi alla persona (scarsa), scuolabus (buona), verde pubblico (scarsa), residenza per gli anziani (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, San Donà di Piave, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: museo del paesaggio di Sant'Anna di Boccafossa.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche di trasporto extraurbano 6 km circa

Identificativo corpo: A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: Sant'Elena, via Sant'Elena 55

L'immobile fa parte di un gruppo di tre edifici interni al mappale 20.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

cod. fis.: - nato a (Ve) il Residenza:
 - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

, nata a Residenza: T-
5 - cod. fis. - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

no - nato a cod. fis.
 per la quota di 1/2;

- nata a - cod. fis. er la
 quota di 1/2, foglio 9, particella 20, subalterno 5, indirizzo via Sant'Elena 55, piano T-1, comune Torre Di Mosto, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie Totale: 157 mq; totale escluse aree scoperte: 153 mq, rendita € 415,75

Ulteriori informazioni:

coniugi,

Derivante da:

variazione del 20/03/1986 in atti dal 16/04/1998 per fusione, unità afferente a fabbricato già censito (n. 1143/1986).

impianto meccanografico del 30/06/1987.

variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario.

variazione toponomastica del 25/01/2005 protocollo n. VE0021751 in atti dal 25/01/2005.

variazione del 04/10/2005 protocollo VE0202855 in atti dal 04/10/2005 variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 53702.5/2005).

variazione toponomastica del 26/06/2013 protocollo n. VE0078163 in atti dal 26/06/2013

variazione toponomastica (n. 15976.1/2013)

variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: In senso orario:

a Nord con mappali 147 e 143;

a Est con mappale 20 di ragione sub.1, mappale 69;

a Sud con mappale 20 di ragione sub.7, comune ai subalterni 1, 5,6 e 8, strada provinciale 64;

a Ovest con mappale 20 di ragione sub.8 e 9, mappali 258,259,260.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

o - nato a cod. fis.
 per la quota di 1/2;

- nata a) - cod. fis. r la
 quota di 1/2, foglio 9, particella 20, subalterno 6, indirizzo via Sant'Elena 55, piano T, comune Torre Di Mosto, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie totale 26 mq, rendita € 17,56

Ulteriori informazioni:

Derivante da: variazione del 20/03/1986 in atti dal 16/04/1998 per fusione, unità afferente a fabbricato già censito (n. 1143/1986).

impianto meccanografico del 30/06/1987.

variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario.

variazione toponomastica del 25/01/2005 protocollo n. VE0021751 in atti dal 25/01/2005.

variazione del 04/10/2005 protocollo VE0202855 in atti dal 04/10/2005 variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 53702.5/2005).

variazione toponomastica del 26/06/2013 protocollo n. VE0078163 in atti dal 26/06/2013
variazione toponomastica (n. 15976.1/2013)

variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

in senso orario:

a Nord con mappali 147 e 143;

a Est con mappale 20 di ragione sub.1, mappale 69;

a Sud con mappale 20 di ragione sub.7, comune ai subalterni 1, 5,6 e 8, strada provinciale 64;

a Ovest con mappale 20 di ragione sub.8 e 9, mappali 258,259,260.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'accatastamento dell'immobile è avvenuto ben nove anni dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

La regolarizzazione a livello catastale è conseguente alla regolarizzazione a livello edilizio per il cambio di destinazione d'uso del garage.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 20/71

Intestazione:

Tipo pratica: nullaoستا per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione fabbricato rurale di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1971 al n. di prot. 1432

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1977 al n. di prot. 20/1971

Numero pratica: 00169/986

Intestazione:

Tipo pratica: istanza di condono legge 47/1985

Note tipo pratica: sanatoria edilizia di cui alla Legge 28/02/1985

Per lavori: ampliamento edificio esistente, ad uso garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1536

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI.

Importo saldato: € 219,39.

Importo residuo: € 37,67.

NOTE: La concessione edilizia in sanatoria non è stata mai perfezionata dagli Uffici Comunali, sebbene fossero stati versati gli importi relativi all'oblazione, poiché non furono consegnate le 2 marche da bollo da L. 20.000 per il rilascio degli atti originali, 1 marca da bollo da L. 3.000 per diritti e provveduto al pagamento dei diritti di segreteria indicati nella richiesta di integrazione allegata, pari a L. 30.000.

Sebbene abbondantemente trascorsi i termini, il tecnico del Comune ha attualmente affermato che il permesso di costruire in sanatoria sarebbe ancor oggi perfezionabile provvedendo all'integrazione richiesta all'epoca, previo istanza di rilascio.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dal progetto licenziato per:

- a) diversa localizzazione del fabbricato rispetto all'area di pertinenza;
- b) diversa conformazione dei prospetti del fabbricato;
- c) diversa conformazione del tetto del fabbricato;
- d) parziale aumento di volumetria al lato nord-est del fabbricato.

In fase di sopralluogo, è stato rilevato anche un corpo di fabbrica abusivo edificato in ampliamento dell'immobile di cui al sub. 1, sul lato settentrionale, il quale angolo Nord-Est eccede il confine dello scoperto di pertinenza del sub. 1 mappale 20 sconfinando all'interno dello scoperto di pertinenza dei subalterni 5-6 mappale 20, come anche una tettoia abusiva che ricade parzialmente all'interno del mappale 143, il quale angolo Nord-Ovest eccede il confine dello scoperto di pertinenza del sub. 1 mappale 20 sconfinando all'interno dello scoperto di pertinenza dei subalterni 5-6 mappale 20.

Residenza

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria subordinato al pagamento dell'oblazione valutata dal dirigente del competente ufficio tecnico comunale, tenuto conto della particolarità del caso.

oblazione indicata dall'ufficio: € 5.164,00

spese tecniche professionali: € 3.500,00

Oneri Totali: € **8.664,00**

Note: L'unità immobiliare di cui fa parte l'immobile staggito fu costruita in palese difformità dal progetto licenziato dal Comune.

Tali difformità, assimilabili "interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire" secondo l'enunciato dell'art. 34 comma 1) e 2) del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001, sono comunque sanabili con un permesso di costruire in sanatoria, previo l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 comma 1), poiché l'edificio risulta comunque conforme alla disciplina urbanistica attualmente vigente.

L'ammontare dell'oblazione dovuta, è stata valutata discrezionalmente dal dirigente dell'ufficio comunale competente in considerazione della particolarità del caso, posto il fatto che, in origine, furono regolarmente pagati i contributi di costruzione e il fabbricato fu comunque dichiarato abitabile dall'ufficio tecnico comunale.

Il confronto avvenuto con il tecnico comunale per il caso di specie, ha portato alla determinazione della sanzione pari all'importo su indicato, in sostituzione al valore doppio del costo di produzione, oblazione prevista in casi di irregolarità analoghi e similari.

Garage

Regolarizzabili mediante: istanza di permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso, con pagamento della relativa oblazione.

oneri tecnici: € 2.000,00

oblazione: € 0,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

Note: Il diverso utilizzo del garage, trasformato in taverna assumendo una funzione meramente abitativa, in difformità del condono ancora in attesa di definizione, viene assimilato ad un intervento eseguito in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, secondo l'enunciato del TESTO UNICO PER L'EDILIZIA all'art. 31 DPR 380/2001, comma 1.

Occorre pertanto richiedere un permesso in sanatoria, in quanto l'intervento è comunque conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della possibile presentazione della domanda, secondo l'art.36 del DPR 380/2001 "accertamento di conformità".

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in maniera doppia.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è stato costruito difformemente dal nullaosta edilizio rilasciato dal Comune nel 1971.

Il progetto licenziato prevedeva infatti che la costruzione dell'intera unità edilizia fosse realizzata in aderenza ad un vecchio edificio preesistente, mentre in realtà è stata edificata in posizione isolata, più arretrata verso Nord.

Il progetto prevedeva inoltre un fabbricato dai prospetti differenti rispetto a quello realmente costruito, con un tetto avente il proprio colmo disposto parallelamente rispetto al prospetto

principale in affaccio al fronte strada, con le falde corrispondenti orientate rispettivamente a Nord e a Sud dell'edificio, mentre la copertura effettivamente realizzata è disposta con il colmo lungo l'asse Nord-Sud, trasversalmente al prospetto principale, con le falde orientate rispettivamente a Est e a Ovest dell'edificio.

E' stato rilevato inoltre un aumento di volumetria che interessa l'angolo Nord-Est del fabbricato. Nonostante queste variazioni mai regolarizzate, all'epoca fu rilasciato dal Comune il certificato di abitabilità n. 20/1971 del 25/10/1977, che dichiarò erroneamente la "conformità" del fabbricato al progetto approvato di cui al permesso di costruire n. 20/1971 del 15/04/1971.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Delibera G.R. n° 115 del 19/01/1994

Zona omogenea: E agricola - sottozona E2 - E4

Norme tecniche di attuazione: Adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018.

Art. 25 zone E - agricole - sottozona E2 destinata all'esercizio dell'attività agricola - sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola".

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,5 mc/mq (S.T.Z.O. E4)

Rapporto di copertura: 25% con superficie fondiaria non inferiore a mq 800 (S.T.Z.O. E4)

Altezza massima ammessa: 6,50 m (S.T.Z.O. E4)

Volume massimo ammesso: 800 mc (S.T.Z.O. E4)

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Unità immobiliare facente parte di un edificio bifamiliare contornato da ampia area scoperta di pertinenza, composto da piano terra con ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, cantina e centrale termica; piano primo composto da tre camere e bagno, dotato di garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà - nato a - cod. fis.:
- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- cod. fis.

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1971/1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. rivestita in legno massello ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: corpo principale
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: corpo principale
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: non rilevata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno massello condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo
Plafoni	materiale: intonacatura al civile, rasati a gesso e dipinti con pittura murale lavabile condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: a due ante a battente, con specchiature in vetro materiale: legno massello e vetro accessori: con serratura a cilindro semplice condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche di colore chiaro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche di colore chiaro condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: apparentemente rispettoso della normativa vigente, pur privo della certificazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete conformità: da verificare

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **apparentemente conforme alle normative, ma senza dotazione di certificazione**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURA DELLE SUPERFICI – CALCOLO CONSISTENZA (Tecnoborsa)

La superficie reale dell'unità immobiliare a destinazione residenziale è stata misurata mediante la esatta rilevazione metrica effettivamente condotta sul posto in corso di sopralluogo.

ESTERNA LORDA (SEL)

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare residenziale e della propria superficie convenzionale della scala e dei vani accessori è delimitata dagli elementi verticali esterni, misurata esternamente alla quota convenzionale di h 1,50 ml dal piano di pavimento, al lordo dei muri perimetrali liberi, al lordo dello spessore dei tramezzi divisorii interni e dei muri portanti interni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 1.100,00
soggiorno	sup lorda di pavimento	0	18,00	1,00	18,00	€ 1.100,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.100,00
wc	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.100,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,30	5,40	€ 1.100,00
centrale termica	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,30	0,90	€ 1.100,00
cantina	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,30	1,80	€ 1.100,00

cucina	sup lorda di pavimento	0	16,00	1,00	16,00	€ 1.100,00
disimpegno-scala	sup lorda di pavimento	0	11,00	0,30	3,30	€ 1.100,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	6,00	1,00	6,00	€ 1.100,00
camera	sup lorda di pavimento	0	17,00	1,00	17,00	€ 1.100,00
camera	sup lorda di pavimento	0	17,00	1,00	17,00	€ 1.100,00
camera	sup lorda di pavimento	0	8,00	1,00	8,00	€ 1.100,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	7,00	0,30	2,10	€ 1.100,00
			149,00		111,90	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2020

Zona: Torre Di Mosto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Accessori:

A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza. 1 Area scoperta/ giardino
 Valore a corpo: € **14.000**
 Note: Ampia area scoperta esclusiva destinata a cortile, contraddistinta catastalmente dal subalterno 7 come B.C.N.C. bene comune, non censibile, ai subalterni 1-5-6-8-9-10-11. Pavimentata in ghiaia, priva di recinzioni di delimitazione dalle aree di pertinenza di cui al subalterno 1, delimitata con recinzione in rete metallica dai subalterni 8-9-11 e, a Nord, dal mappale 137.

A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza. 2 Garage
 Identificato al n. 55 Posto al piano terra. Composto da un vano. Sviluppa una superficie complessiva di totale catastale mq 26 mq
 Destinazione urbanistica: autorimessa
 Valore a corpo: € **21.300**
 Note: Il garage è complementare alla residenza e sebbene abbia una autonoma identificazione catastale, non è plausibile una vendita separata dall'immobile principale, in quanto servizio accessorio ad esso collegato ed afferente. Attualmente è adibito a taverna, dotata di caminetto in muratura sull'angolo Nord-Ovest, con soffitto rivestito in perlinato di legno e pavimentazione in clinker ceramico. Necessita di regolarizzazione amministrativa e catastale.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - nato a - cod.fis.

proprietario/i ante ventennio ad oggi - In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave (Ve), in data 13/02/1980, ai nn. 48801- registrato a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 03/03/1980, ai nn. 897 - trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 03/03/1980, ai nn. 4415/3586.

Note: A è pervenuta in donazione la quota intera del bene, in comunione dei beni con la consorte ..

Identificativo corpo: A

Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Di Mosto (Ve), via Sant'Elena 55

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato costituito alcun condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Attesa la motivazione della presente stima il criterio rispondente è fondamentalmente indirizzato ad indicare il valore venale del bene all'attualità, ovvero il valore maggiormente attendibile ad oggi assunto in una libera contrattazione di compravendita, ci si è riferiti basandosi al Codice di Valutazione Immobiliare, riconosciuto ed utilizzato allo scopo dall'ABI, Associazione Bancaria Italiana. Si è pertanto proceduto a determinare il prezzo di mercato espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche con particolare attenzione a quelle locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, alla sua ubicazione), posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano), tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti), economiche (limitazioni d'uso). Si è utilizzato quindi il metodo del confronto, basandosi sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, commisurati alle indicazioni fornite dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per la zona territoriale interessata con riferimento all'epoca di edificazione e al grado di finitura e di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia-San Donà di Piave (Ve); Ufficio tecnico di Torre Di Mosto (Ve); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Torre Di Mosto-San Donà di Piave (Ve); Parametri medi di zona

per destinazione principale (€/mq.): parametri medi di zona per destinazione principale perequati a valori correnti per immobili di analoghe caratteristiche ed età di costruzione (€/mq), parametri medi di zona per destinazione principale (min. € 1.000/mq; max. € 1.300/mq) perequati a valori correnti per immobili di analoghe caratteristiche ed età di costruzione. Altre fonti di informazione: Ufficio Provinciale Territorio, Servizio pubblicità immobiliare di VENEZIA, O.M.I. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - A.d.E.; indagini di mercato condotte in ambito locale.

8.3.3 Valutazione corpi:

A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino, con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.781,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00
soggiorno	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
disimpegno	1,20	€ 1.100,00	€ 1.320,00
wc	1,20	€ 1.100,00	€ 1.320,00
ripostiglio	5,40	€ 1.100,00	€ 5.940,00
centrale termica	0,90	€ 1.100,00	€ 990,00
cantina	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
cucina	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
disimpegno-scala	3,30	€ 1.100,00	€ 3.630,00
bagno	6,00	€ 1.100,00	€ 6.600,00
camera	17,00	€ 1.100,00	€ 18.700,00
camera	17,00	€ 1.100,00	€ 18.700,00
camera	8,00	€ 1.100,00	€ 8.800,00
poggiolo	2,10	€ 1.100,00	€ 2.310,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 123.090,00

grado di manutenzione detrazione del 10.00% € -12.309,00

Valore corpo € 110.781,00

Valore accessori € 35.300,00

Valore complessivo intero € 146.081,00

Valore complessivo diritto e quota € 146.081,00

Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

	A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza annesso area scoperta/giardino, con annesso garage		Abitazione di tipo civile [A2] con	
--	---	--	------------------------------------	--

111,90

€ 146.081,00

€ 146.081,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.608,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.164,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.119,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00
Totale costi di cancellazione:	€ 1.707,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.895,90

8 bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza	146.081,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All.n°1-atto di incarico

All.n°2-giuramento

Immobile residenziale via Donatori del Sangue 33 Torre Di Mosto lotto 001

All.n°3-verbale di sopralluogo

All.n°4-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°5-certificato di residenza storico

All.n°6-certificato di matrimonio

All.n°7-dichiarazione di successione

All.n°8-atto di compravendita notaio Rasulo

All.n°9-visura storica per immobile sub.2

All.n°10-visura storica per immobile sub.3

All.n°11-estratto di mappa

All.n°12-elaborato planimetrico

All.n°13-elenco subalterni assegnati

All.n°14-planimetria sub.2

All.n°15-planimetria sub.3

All.n°16-estratto variante PRG

All.n°17-concessioni edilizie e certificato di abitabilità

All.n°18-elaborati grafici

All.n°19-autorizzazione casetta e pompeiana

All.n°20-elaborato grafico

All.n°21-rilievo architettonico

All.n°22-documentazione fotografica

Immobile residenziale via Sant'Elena 55 Torre Di Mosto lotto 002

All.n°1-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°2-estratto di matrimonio

All.n°3-visura storica per immobile sub.5

All.n°4-visura storica per immobile sub.6

All.n°5-estratto di mappa

All.n°6-dimostrazione grafica subalterni

All.n°7-elenco subalterni assegnati

All.n°8-planimetria sub.5

All.n°9-planimetria sub.6

All.n°10-estratto di variante PRG

All.n°11-nullaosta edilizio residenza e certificato di abitabilità

All.n°12-elaborati grafici

All.n°13-istanza condono garage

All.n°14-relazione tecnica condono garage

All.n°15-istanza comune integrazione documentazione condono garage

All.n°16-elaborati grafici condono garage

All.n°17-istanza comune integrazione oneri condono garage

All.n°18-rilievo architettonico residenza e garage

All.n°19-documentazione fotografica

Terreno mappale 124 via Sant'Elena Torre di Mosto lotto 003

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-OMI tabella valori medi terreni

All.n°4-CDU

All.n°5-estratto variante PRG

All.n°5-documentazione fotografica

Terreno mappale 143 via Sant'Elena Torre Di Mosto lotto 004

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-contratto di utilizzo del terreno

All.n°4-OMI tabella valori medi terreni

All.n°5 -estratto variante PRG

All.n°6-CDU

All.n°7-rilievo manufatti

All.n°8-documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

La vendita degli immobili:

- è soggetta ad imposta di registro;
- non è soggetta ad IVA;
- gli immobili staggiti non sono "beni strumentali".

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Porzione di edificio bifamiliare con scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza: 1/2 di - Piena proprietà - 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A Porzione di edificio bifamiliare con scoperto di pertinenza: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> per la quota di 1/2; per la quota di 1/2; foglio 9, particella 20, subalterno 5, indirizzo via Sant'Elena 55, piano T-1, comune Torre Di Mosto, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie Totale: 157 mq; totale escluse aree scoperte: 153 mq, rendita € € 415,75 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> per la quota di 1/2; per la quota di 1/2; foglio 9, particella 20, subalterno 6, indirizzo via Sant'Elena 55, piano T, comune Torre Di Mosto, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie totale 26 mq, rendita € € 17,56
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 117.895,90€

Attrazioni storiche: museo del paesaggio di Sant'Anna di Boccafossa.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 124.

agricolo sito in Torre Di Mosto (Ve) CAP: 30020 frazione: Sant'Elena, via Sant'Elena ricadente per la porzione minore all'interno zona agricola per insediamenti produttivi "E2" interna al "Parco campagna anse del Livenza" e per la porzione maggiore rimanente all'interno della zona agricola per insediamenti produttivi "E4".

Quota e tipologia del diritto

2/9 di () - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: () - Residenza: () 5 -
 Stato Civile: () a - Regime Patrimoniale: () - Data Matrimonio:
 () - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con I () , cod. fis.
 residente a ()

Eventuali comproprietari:

() nato il () - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto:
 piena Proprietà
 () , nato ()) - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto:
 piena Proprietà
 () nata () - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena
 Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

() () - cod. fis.
 piena proprietà per 2/9;
 () - cod. fis.
 piena proprietà per 2/9;
 () nata il () - cod. fis.
 piena proprietà per 2/9;
 () il () - cod. fis. - piena
 proprietà per 3/9.

Sezione censuaria Torre Di Mosto, foglio 9, particella 124, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 26 centiare 50, reddito dominicale: € 28,45, reddito agrario: € 16,42

Derivante da:

impianto meccanografico del 26/06/1975.

Confini:

in senso orario:
 a Nord con con strada provinciale 64;
 a Est con 1 mappali 125 e 44;
 a Sud con il mappale 46;
 a Ovest con il mappale 123.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Delibera G.R. n° 115 del 19/01/1994

Zona omogenea: E agricola - sottozona E2 - E4

Norme tecniche di attuazione: Adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi della D.G.R.n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018.

Art. 25 zone E - agricole - sottopone E2 destinate all'esercizio dell'attività agricola - sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola".

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,5 mc/mq (S.T.Z.O. E4)

Rapporto di copertura: 25% con superficie fondiaria non inferiore a mq 800 (S.T.Z.O. E4)

Altezza massima ammessa: 6,50 m (S.T.Z.O. E4)

Volume massimo ammesso: 800 mc (S.T.Z.O. E4)

Residua potenzialità edificatoria: SI

Se si, quanto: 800 mc

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: agricolo di cui al punto A appezzamento di terreno mappale 124

appezzamento di terreno di forma prossima ad un trapezio rettangolo, con il lato settentrionale confinante in affaccio su via Sant'Elena, pianeggiante, attualmente arato, fresato e pronto alla prossima semina prevista a granoturco.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di _____ a - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ ; - Residenza: _____ e:

_____ - Regime Patrimoniale: _____ - Data Matrimonio: _____ - Ulteriori

informazioni sul debitore: coniugata con _____ od. fis. _____ residente a _____

Eventuali comproprietari:

_____ nato il _____ - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà _____ (_____), nato il _____ - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà _____, _____ nata il _____ - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 2.650,00

il terreno risulta a forma trapezio rettangolo ed orografia piana

Tessitura prevalente: suolo sciolto, argillosa/limosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

Sistemazioni agrarie: affossatura con scoline, capofossi e fossi scolmatori

Sistemi irrigui presenti: irrigazione per scorrimento a spianata, con adacquatrice di testa

Colture erbacee: granoturco

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'appezzamento di terreno è attualmente coltivato unitariamente con il confinante mappale 123. Esso è perfettamente livellato, regolarmente pianeggiante, privo di irregolarità che ne ostacolano la lavorazione.

Il terreno è di buona qualità e si presenta sciolto con tessitura prevalente di tipo argilloso/limoso, derivante dalle grave del Livenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURA DELLE SUPERFICI – CALCOLO CONSISTENZA (Tecnoborsa)

La superficie reale dell'unità immobiliare a destinazione agricola è riferita alla superficie catastale, effettivamente controllata sul posto in corso di sopralluogo.

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare agricola è delimitata dai confini rilevabili controllati sul posto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricola in Zona E2	superf. esterna lorda	0	450,00	1,00	450,00	€ 6,50
agricola in Zona E4, edificabile	volume potenziale	800	2.200,00	1,00	2.200,00	€ 80,00
			2.650,00		2.650,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: _____ nato il _____ a _____ - cod. fis. _____
proprietario/i ante ventennio al 19/03/2003. In forza di denuncia di successione
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
 registrato a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 27/01/1992, ai nn. 17/152; trascritto a San Donà di
 Piave (Ve), in data 01/10/1992, ai nn. 20162/14513.
 Note: devoluta per testamento.

Titolare/Proprietario: _____ nato il _____ a _____ (Ve) - cod. fis. _____
 - piena proprietà per 2/9;
 nato il _____ - cod. fis. _____ - piena
 proprietà per 2/9;
 nata il _____ a _____ - cod. fis. _____ - piena
 proprietà per 2/9;
 nata il _____ a _____ - cod. fis. _____ - piena proprietà
 per 3/9 dal 19/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:
NO

Alla data del 04/12/2020 non risultava trascritta alcuna accettazione d'eredità; registrato a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 19/03/2003, ai nn. 30/225; trascritto a San Donà di Piave (Ve), in data 04/03/2004, ai nn. 8392/5316.

Note: devoluta per legge.

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 124

Terreno agricolo sito in Torre Di Mosto (Ve), via Sant'Elena **Occupato** da: i comproprietari

_____ ;
_____ ;
_____ in qualità di proprietari dell'immobile

Note: _____ a è titolare di una quota di proprietà pari ad 2/9, derivante per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/2003 protocollo n. 209541 in atti dal 06/10/2003

Registrazione: UR Sede: SAN DONA` DI PIAVE Volume: 225 n: 30 del 12/09/2003 SUCC.
(n. 199348.1/2003)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro

derivante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80; importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai nn. 1846/176.

Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della

derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2013 ai nn. 4167/2608.

Beni non indicati.

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro

derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020 rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data 27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Attesa la motivazione della presente stima il criterio rispondente è fondamentalmente indirizzato ad indicare il valore venale del bene all'attualità, ovvero il valore maggiormente attendibile ad oggi assunto in una libera contrattazione di compravendita, ci si è riferiti basandosi al Codice di Valutazione Immobiliare, riconosciuto ed utilizzato allo scopo dall'ABI, Associazione Bancaria Italiana.

Si è pertanto proceduto a determinare il prezzo di mercato espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche con particolare attenzione a quelle locazionali (contesto agrario in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, alla sua ubicazione), posizionali (contesto agrario in rapporto all'esposizione, al livello di giacitura), tipologiche (superfici, stato di manutenzione), economiche (limitazioni d'uso).

Si è utilizzato quindi il metodo del confronto, basandosi sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, commisurati alle indicazioni fornite dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per la zona territoriale interessata con riferimento alla forma, orografia, tessitura prevalente, sistemazioni agrarie, sistemi irrigui presenti, colture presenti, stato di manutenzione generale dell'immobile oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia-San Donà di Piave (Ve); Ufficio tecnico di Torre Di Mosto; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Associazioni di categoria.

Consorzio agrario del Nordest.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale perequati a valori correnti per terreni di analoghe caratteristiche colturali.

Per i terreni agricoli presenti in Provincia di Venezia, regione agraria N°2, con coltura prevalente a terreno "seminativo", valori indicati in 67.000 €/Ha, indicatore del valore del terreno agricolo, riferito ai valori correnti indicati dall'Agenzia delle Entrate, presenti nella relativa tabella allegata.

Altre fonti di informazione: Ufficio Provinciale Territorio, Servizio pubblicità immobiliare di VENEZIA, O.M.I. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - A.d.E.

Indagini di mercato condotte in ambito locale.

8.3.3 Valutazione corpi:

A appezzamento di terreno mappale 124. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.925,00.

La valorizzazione tiene conto delle dimensioni dell'appezzamento di terreno e della sua ubicazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola in Zona E2	mq 450,00	€ 6,50	€ 2.925,00
agricola in Zona E4, edificabile	mq 2.200,00	€ 80,00	€ 176.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 178.925,00	
Valore corpo	€ 178.925,00		
Valore accessori	€ 0,00		
Valore complessivo intero	€ 178.925,00		

Valore complessivo diritto e quota € 39.761,11

Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno mappale 124 mq	2.650,00	€ 178.925,00	€ 39.761,11

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 17.892,50

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 35.785,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comoda divisibilità dell'immobile, causa l'irrealizzabilità del frazionamento a pena di notevole deprezzamento.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A appezzamento di terreno mappale 124

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.119,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.707,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **27.518,78**

8 bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 124

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A appezzamento di terreno mappale 124	39.761,11

Giudizio di comoda divisibilità: non comoda divisibilità dell'immobile, causa l'irrealizzabilità del frazionamento a pena di notevole deprezzamento.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All.n°1-atto di incarico

All.n°2-giuramento

Immobile residenziale via Donatori del Sangue 33 Torre Di Mosto lotto 001

All.n°3-verbale di sopralluogo

All.n°4-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°5-certificato di residenza storico

All.n°6-certificato di matrimonio

All.n°7-dichiarazione di successione

All.n°8-atto di compravendita notaio Rasulo

All.n°9-visura storica per immobile sub.2

All.n°10-visura storica per immobile sub.3

All.n°11-estratto di mappa

All.n°12-elaborato planimetrico

All.n°13-elenco subalterni assegnati

All.n°14-planimetria sub.2

All.n°15-planimetria sub.3

All.n°16-estratto variante PRG

All.n°17-concessioni edilizie e certificato di abitabilità

All.n°18-elaborati grafici

All.n°19-autorizzazione casetta e pompeiana

All.n°20-elaborato grafico

All.n°21-rilievo architettonico

All.n°22-documentazione fotografica

Immobile residenziale via Sant'Elena 55 Torre Di Mosto lotto 002

All.n°1-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°2-estratto di matrimonio

All.n°3-visura storica per immobile sub.5

All.n°4-visura storica per immobile sub.6

All.n°5-estratto di mappa

All.n°6-dimostrazione grafica subalterni

All.n°7-elenco subalterni assegnati

All.n°8-planimetria sub.5

All.n°9-planimetria sub.6

All.n°10-estratto di variante PRG

All.n°11-nullaosta edilizio residenza e certificato di abitabilità

All.n°12-elaborati grafici

All.n°13-istanza condono garage

All.n°14-relazione tecnica condono garage

All.n°15-istanza comune integrazione documentazione condono garage

All.n°16-elaborati grafici condono garage

All.n°17-istanza comune integrazione oneri condono garage

All.n°18-rilievo architettonico residenza e garage

All.n°19-documentazione fotografica

Terreno mappale 124 via Sant'Elena Torre di Mosto lotto 003

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-OMI tabella valori medi terreni

All.n°4-CDU

All.n°5-estratto variante PRG

All.n°5-documentazione fotografica

Terreno mappale 143 via Sant'Elena Torre Di Mosto lotto 004

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-contratto di utilizzo del terreno

All.n°4-OMI tabella valori medi terreni

All.n°5 -estratto variante PRG
 All.n°6-CDU
 All.n°7-rilievo manufatti
 All.n°8-documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

La vendita dell'immobile:

- è soggetta ad imposta di registro;
- non è soggetta ad IVA;
- l'immobile staggito non è "bene strumentale".

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Appezamento di terreno mappale 124
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A appezzamento di terreno mappale 124: 2/9 di proprietà - Piena
Identificativo catastale	Corpo A appezzamento di terreno mappale 124: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> nato il _____ a _____ (Ve)-cod. fis. piena proprietà per 2/9; o nato il _____ a _____ (Ve)-cod. fis. piena proprietà per 2/9; nata il _____ a _____ (Ve)-cod. fis. - piena proprietà per 2/9; nata il _____ a _____ (Ve)-cod. fis. - piena proprietà per 3/9. Sezione censuaria Torre Di Mosto, foglio 9, particella 124, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 26 centiare 50, reddito dominicale: € 28,45, reddito agrario: € 16,42
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 27.518,78€

Beni in Torre Di Mosto (VE)
Località/Frazione Sant'Elena
via Sant'Elena

Lotto: 004 - appezzamento di terreno mappale 143

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Ulteriori informazioni sul debitore: titolo di diritto di abitazione pervenuto in forza di atto di successione in morte di _____, rep. N.33/245 U.R. del 10/10/2006, trascritta il 24/10/2006 ai NN. 45865/26088 devoluta per legge.

Esecutato/i:

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appezzamento di terreno è ricompreso per la maggior parte in zona agricola del "Parco campagna anse del Livenza" e per la rimanente interno al "nucleo urbano in area agricola" in "zona per insediamenti produttivi - agricola".

Esso si colloca immediatamente a Nord rispetto alla strada provinciale SP 64, via Sant'Elena, a cui è collegato mediante l'accesso attraverso l'area scoperta di cui al mappale 20.

Caratteristiche zona: isolata di pregio

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: consorzio agrario del Nordest (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Torre Di Mosto, San Stino di Livenza, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: museo del paesaggio di Sant'Anna di Boccafossa.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 143.

Terreno agricolo sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: Sant'Elena, via Sant'Elena ricadente per la maggior parte all'interno zona agricola per insediamenti produttivi "E2" interna al "Parco campagna anse del Livenza" e per la parte rimanente all'interno della zona agricola per insediamenti produttivi "E4".

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà

nato a

Residenza:

§

Eventuali comproprietari:

Residenza:

- Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale:

- Data Matrimonio

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :Intestazione:

comproprietario per la quota di 1/2;

- comproprietario per la quota di 1/2.

Sezione censuaria Torre Di Mosto, foglio 9, particella 143, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 44 centiare 30, reddito dominicale: € 47,57, reddito agrario: € 27,45

Derivante da:

Variazione del 13/01/2015 protocollo n. VE0003775 in atti dal 13/01/2015 (n. 6.1/2015);

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. VE0321142 in atti dal 12/12/2007

TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N.262 (n. 37858.1/2007);

del 13/02/1980 in atti dal 28/04/1989 (n. 130280);

Tabella di variazione del 31/12/1980 in atti dal 17/01/1981 (n. 10780);

Frazionamento del 24/02/1976 in atti dal 30/06/1978 (n. 1577);

Impianto meccanografico del 26/06/1975

Confini:

in senso orario:

a Nord con mappali 93, canale adacquatore in affaccio ai mappali 185 e 132;

a Est con mappale 161;

a Sud con mappale 161;

a Ovest con mappali 20 e 93.

Informazioni in merito alla conformità catastale: /

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: edificazione di una tettoia formata da due box per ricovero cavalli e un box per ricovero attrezzi; una tettoia per ricovero animali da cortile e una tettoia per ricovero attrezzature varie, eccedente il limite di pertinenza del sub.1 riferito al sub. 5 sub. 6 mappale 20.

Tali manufatti sono stati costruiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dai disposti dell'art. 31 del DPR 380/2001.

Regolarizzabili mediante: rimozione e/o demolizione dei manufatti costruiti abusivamente, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi oppure permesso di costruire in sanatoria;
 permesso di costruire in sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa: € 516,00
 demolizione tettoia per ricovero animali da cortile e tettoia per ricovero attrezzi: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.516,00

Note: I manufatti sopra descritti, ricadenti in tutto e in parte sul mappale 143, sono stati edificati abusivamente.

Secondo i disposti dell'art.31 DPR n. 380/2001, in caso di accertamento del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente, verrebbe ingiunto al proprietario e al responsabile dell'abuso la loro rimozione o la loro demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, pena l'acquisizione dei beni e dell'area di sedime.

In alternativa potrà essere richiesto un permesso di costruire in sanatoria previo accertamento di conformità di cui all'art.36 DPR n. 380/2001, il cui rilascio è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione per edifici produttivi in area agricola, conteggiati in misura doppia, con un minimo di € 516.

NB! Si precisa che la tettoia per il ricovero di animali da cortile andrà demolita per la sua copertura in lastre di eternit mentre la tettoia per il ricovero di attrezzi andrà demolita in quanto non osservante della distanza minima tra fabbricati (art.12 NTA della VPRG), inferiore a 5 m dal garage di cui al sub. 6 del mappale 20.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Si

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Delibera G.R. n° 115 del 19/01/1994

Zona omogenea: E agricola - sottozona E2 - E4

Norme tecniche di attuazione: Adeguamento della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018.

Art. 25 zone E - agricole - sottozona E2 destinate all'esercizio dell'attività agricola - sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola".

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,5 mc/mq(S.T.Z.O. E4)

Rapporto di copertura: 25% con superficie fondiaria non inferiore a mq 800 (S.T.Z.O. E4)

Altezza massima ammessa: 6,5 m (S.T.Z.O. E4)

Volume massimo ammesso: 800 mc (S.T.Z.O. E4)

Residua potenzialità edificatoria: SI

Se si, quanto: 660 mc

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: terreno agricolo di cui al punto A appezzamento di terreno mappale 143

appezzamento di terreno a forma trapezoidale delimitato al lato settentrionale dal canale adacquatore di irrigazione, pianeggiante, attualmente arato, fresato e pronto alla prossima semina prevista a granoturco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà
 cod. fis.: _____ - nato a _____ - Residenza: _____
 Stato Civile: _____ - Regime Patrimoniale: _____
 Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

_____, nata a _____ - cod. fis. _____ - Residenza: _____
 _____ - Regime Patrimoniale _____
 - Data Matrimonio: _____

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 4.430,00

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana

Tessitura prevalente: suolo sciolto, argillosa/limosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

Sistemazioni agrarie: affossatura con scoline, capofossi e fossi scolmatori

Sistemi irrigui presenti: irrigazione per scorrimento a spianata, con adacquatrice di testa

Colture erbacee: granoturco

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: terreno intercluso a Sud tra il mappale 20 e a Nord dal canale adacquatore di irrigazione in cemento.

Esso risulta di difficile accesso a macchine operatrici moderne se non attraverso i terreni limitrofi di altre proprietà, a causa della distanza irrisoria presente tra i due fabbricati di cui ai subalterni 1 e 5 del mappale 20, la cui larghezza è pari a solamente m. 3,35.

L'appezzamento di terreno è attualmente coltivato unitariamente con i confinanti mappali 93-94-161-137-138-188-259.

Esso è perfettamente livellato, regolarmente pianeggiante, privo di irregolarità che ne ostacolino la lavorazione. Il terreno è di buona qualità e si presenta sciolto con tessitura prevalente di tipo argilloso/limoso, derivante dalle grave del Livenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURA DELLE SUPERFICI – CALCOLO CONSISTENZA (Tecnoborsa)

La superficie reale dell'unità immobiliare a destinazione agricola è riferita alla superficie catastale, effettivamente controllata sul posto in corso di sopralluogo.

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare agricola è delimitata dai confini rilevabili controllati sul posto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

agricola in Zona E2	superf. esterna lorda	0	3.110,00	1,00	3.110,00	€ 6,50
agricola in Zona E4 edificabile	volume potenziale	660	1.320,00	1,00	1.320,00	€ 80,00
			4.430,00		4.430,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: |

proprietario/i ante ventennio al 11/03/2021.

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave (Ve), in data 13/02/1980, ai nn. 48801; registrato a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 03/03/1980, ai nn. 897; trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve), in data 03/03/1980, ai nn. 4415/3586.

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 143

Terreno agricolo sito in Torre Di Mosto (Ve), via Sant'Elena **Occupato** da _____ - Data di rilascio: 31/12/2023.

Note: Tra il contitolare _____ e il figlio maggiore _____ è vigente un "contratto di manutenzione in cambio di cessione d'uso di immobile" su tutto il mappale 143, con cui il concessionario si impegna a mantenere la recinzione dei terreni, la revisione degli impianti elettrici e la manutenzione ordinaria del tetto e delle grondaie del contiguo immobile di cui al foglio 9 mapp. 20 sub. 5 e 6.

Il concessionario è costituito custode dei beni concessi in uso assumendosene tutti gli obblighi di legge, per servirsene esclusivamente per l'allevamento di cavalli, non potendo apportare alcuna modifica alla unità immobiliare se non autorizzata, con l'espresso divieto di cedere a terzi il contratto.

NB. Tale contratto non è mai stato registrato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Volksbank S.p.A. contro

.....

.....
vante da: Decreto Ingiuntivo esecutivo del Tribunale di Venezia sezione distaccata San Donà di Piave (Ve) del 07/01/2013 rep. n. 13; importo ipoteca: € 171.751,80; importo capitale: € 205.000,00; iscritto/trascritto a U.R. San Donà di Piave (Ve) in data 17/01/2013 ai nn. 1846/176.

Note: grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Grava sulla quota di 4/6 di Torre Di Mosto (Ve) Foglio 7 Particella 771 Subalterno 2 Particella 771 Subalterno 3.

- **Trascrizione da atto giudiziario** a favore della massa dei creditori della

€

(

€

..... derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento del 08/11/2012 - rep. N. 481/12 emessa dal Tribunale di Venezia sede (Ud) in data 08/11/2012 ai nn. 481/12; iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2013 ai nn. 4167/2608.

Beni non indicati.

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Volksbank S.p.A. contro

.....

.....

.....
derivante da: verbale di pignoramento immobili del 27/10/2020 rep. N.3998 emesso dall'ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia registrato a Venezia in data 27/10/2020 ai nn. 3998; iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. 35662/24769.

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Attesa la motivazione della presente stima il criterio rispondente è fondamentalmente indirizzato ad indicare il valore venale del bene all'attualità, ovvero il valore maggiormente attendibile ad oggi assunto in una libera contrattazione di compravendita, ci si è riferiti basandosi al Codice di Valutazione Immobiliare, riconosciuto ed utilizzato allo scopo dall'ABI, Associazione Bancaria Italiana. Si è pertanto proceduto a determinare il prezzo di mercato espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche con particolare attenzione a quelle locazionali (contesto agrario in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, alla sua ubicazione), posizionali (contesto agrario in rapporto all'esposizione, al livello di giacitura), tipologiche (superfici, stato di manutenzione), economiche (limitazioni d'uso). Si è utilizzato quindi il metodo del confronto, basandosi sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, commisurati alle indicazioni fornite dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per la zona territoriale interessata con riferimento alla forma, orografia, tessitura prevalente, sistemazioni agrarie, sistemi irrigui presenti, colture presenti, stato di manutenzione generale dell'immobile oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia-San Donà di Piave (Ve); Ufficio tecnico di Torre Di Mosto; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Associazioni di categoria. Consorzio agrario del Nordest.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale perequati a valori correnti per terreni di analoghe caratteristiche colturali. Per i terreni agricoli presenti in Provincia di Venezia, regione agraria N°2, con coltura prevalente a terreno "seminativo", valori indicati in 67.000 €/Ha, indicatore del valore del terreno agricolo, riferito ai valori correnti indicati dall'Agenzia delle Entrate, presenti nella relativa tabella allegata.; Altre fonti di informazione: Ufficio Provinciale Territorio, Servizio pubblicità immobiliare di VENEZIA, O.M.I. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - A.d.E.. indagini di mercato condotte in ambito locale..

8.3.3 Valutazione corpi:

A appezzamento di terreno mappale 143 agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.815,00.

La valorizzazione tiene conto delle dimensioni dell'appezzamento di terreno e della sua ubicazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
agricola in Zona E2	mq 3.110,00	€ 6,50	€ 20.215,00
agricola in Zona E4 edificabile	mq 1.320,00	€ 80,00	€ 105.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 125.815,00	
Valore corpo	€ 125.815,00		
Valore accessori	€ 0,00		
Valore complessivo intero	€ 125.815,00		
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.815,00		
Valore di stima	€ 0,00		

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A terreno mappale 143	mq 4.430,00	€ 125.815,00	€ 125.815,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.581,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.516,00

Detrazione per interclusione del fondo € -11.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A appezzamento di terreno mappale 143

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.119,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.707,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **97.804,50**

8 bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A appezzamento di terreno mappale 143

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A appezzamento di terreno mappale 143	€ 125.815,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All.n°1-atto di incarico

All.n°2-giuramento

Immobile residenziale via Donatori del Sangue 33 Torre Di Mosto lotto 001

All.n°3-verbale di sopralluogo

All.n°4-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°5-certificato di residenza storico

All.n°6-certificato di matrimonio

All.n°7-dichiarazione di successione

All.n°8-atto di compravendita notaio Rasulo

All.n°9-visura storica per immobile sub.2

All.n°10-visura storica per immobile sub.3

All.n°11-estratto di mappa

All.n°12-elaborato planimetrico

All.n°13-elenco subalterni assegnati

All.n°14-planimetria sub.2

All.n°15-planimetria sub.3

All.n°16-estratto variante PRG

All.n°17-concessioni edilizie e certificato di abitabilità

All.n°18-elaborati grafici

All.n°19-autorizzazione casetta e pompeiana

All.n°20-elaborato grafico

All.n°21-rilievo architettonico

All.n°22-documentazione fotografica

Immobile residenziale via Sant'Elena 55 Torre Di Mosto lotto 002

All.n°1-certificato contestuale di residenza e famiglia

All.n°2-estratto di matrimonio

All.n°3-visura storica per immobile sub.5

All.n°4-visura storica per immobile sub.6

All.n°5-estratto di mappa

All.n°6-dimostrazione grafica subalterni

All.n°7-elenco subalterni assegnati

All.n°8-planimetria sub.5

All.n°9-planimetria sub.6

All.n°10-estratto di variante PRG

All.n°11-nullaosta edilizio residenza e certificato di abitabilità

All.n°12-elaborati grafici

All.n°13-istanza condono garage

All.n°14-relazione tecnica condono garage

All.n°15-istanza comune integrazione documentazione condono garage

All.n°16-elaborati grafici condono garage

All.n°17-istanza comune integrazione oneri condono garage

All.n°18-rilievo architettonico residenza e garage

All.n°19-documentazione fotografica

Terreno mappale 124 via Sant'Elena Torre di Mosto lotto 003

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-OMI tabella valori medi terreni

All.n°4-CDU

All.n°5-estratto variante PRG

All.n°5-documentazione fotografica

Terreno mappale 143 via Sant'Elena Torre Di Mosto lotto 004

All.n°1-visura storica

All.n°2-estratto di mappa

All.n°3-contratto di utilizzo del terreno

All.n°4-OMI tabella valori medi terreni

All.n°5 -estratto variante PRG

All.n°6-CDU

All.n°7-rilievo manufatti

All.n°8-documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

La vendita dell'immobile:

- è soggetta ad imposta di registro;
- non è soggetta ad IVA;
- l'immobile staggito non è "bene strumentale".
-

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - appezzamento di terreno mappale 143
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A appezzamento di terreno mappale 143: 1/2 di Piena proprietà - 1/2 di : - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A appezzamento di terreno mappale 143: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> (nata a - cod. fis. comproprietario per la quota di 1/2; nato a) - cod. fis. I - comproprietario per la quota di 1/2. Sezione censuaria Torre Di Mosto, foglio 9, particella 143, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 44 centiare 30, reddito dominicale: € 47,57, reddito agrario: € 27,45
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.804,50

L'Esperto alla stima

Arch. Michele Favaro

Firmato digitalmente da

MICHELE FAVARO

CN = FAVARO MICHELE
 O = Ordine degli Architetti di Venezia
 T = Architetto
 SerialNumber = TINIT-FVRMHL58C10L736A
 e-mail = michelefavaro1@libero.it
 C = IT

Data generazione:
 20-04-2021 15:04

