

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA**  
**PERIZIA GIURATA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 589/2011**

Promossa da: **Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc.Coop.**

Contro:

**( OMISSIS )**

**G. E.: Dott.ssa Rita Rigoni**

**SOMMARIO**

<b>Pag. 5</b>	Quesito n. 1 "Completezza della documentazione"
<b>Pag. 5</b>	Quesito n.2 "Generalità dell'Esecutato"
<b>Pag. 6</b>	Quesito n.3 "Individuazione dei beni"
<b>Pag.28</b>	Quesito n.4 "Verifica di regolarità urbanistica"
<b>Pag.39</b>	Quesito n.5 "Stato di possesso degli immobili"
<b>Pag.43</b>	Quesito n.6 "Vincoli ed oneri giuridici"
<b>Pag.77</b>	Quesito n. 7 "Spese"
<b>Pag.79</b>	Quesito n. 8 "Valutazione complessiva dei beni"
<b>Pag.98</b>	Quesito n. 9 "Lotti di vendita"
<b>All.to</b>	Quesito n.10 "Documentazione fotografica"
<b>Pag.98</b>	Quesito n.11 "Vendita dell'immobile"
<b>Pag.99</b>	Quesito n. 12 "Schema identificativo dei beni"
<b>Pag.105</b>	Elenco Allegati

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **PREMESSA:**

il sottoscritto dott. arch. Franco Davanzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n.2824, (**OMISSIS**), con recapito presso il proprio studio in San Donà di Piave (VE) Piazza Rizzo n.43 (fax 0421.563290 ed indirizzo elettronico [fsda.engineering@pec.it](mailto:fsda.engineering@pec.it)) ha ricevuto incarico dall'**Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Rita Rigoni** di procedere alla stima dei beni di cui alla seguente perizia. In fase di incarico, il perito è stato invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 e.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 precedente 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 del pignoramento - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo per quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei proprietari - ed alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti;**
- 4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, alla individuazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti 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 è possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 dei vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno 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:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7. indichi, ove ne ricorra 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 - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese al prezzo di stima - , le eventuali cause in corso;
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 al mq., il valore totale ed esplicitando 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 le eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

9. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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. Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante le spese sostenute ;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad I.V.A. 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:
  - lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg 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.

**PERIZIA:**

**1 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.** (Quesito n.1)

Il C.T.U. ha preso visione della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. depositata presso il Tribunale, costituita da visure ipocatastali catastali e da estratti mappa catastali e l'ha giudicata completa.

**2 GENERALITA' DEGLI ESECUTATI** (Quesito n.2)

**DITTE ESECUTATE :**

**( OMISSIS )**

**3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI** (Quesito n.3)

Oggetto dell'incarico sono i beni contenuti nell'Atto di Pignoramento depositato in data 04.08.2011 e successivo Decreto del G.E. in data 13.12.2011 di parziale estinzione del procedimento esecutivo.

**( OMISSIS )**

I rimanenti beni sono così identificati:

**( OMISSIS )**

*Per l'intero del diritto di proprietà (Tale indicazione, contenuta nell'Atto di Pignoramento è errata. In data 30.11.2006 con atto del notaio ----- rep. n. ----- e n. -----  
- di racc. il sig. ----- ha ceduto a ----- la nuda proprietà dei  
sottoelencati beni, riservando per sé, e dopo di sé per la propria moglie -----, il diritto  
di usufrutto)*

**Comune di Eraclea (VE)**

N.C.T.

Foglio 44

Mappale 278, Nat. T. di ha. 00.67.88;

Mappale 274, Nat. T. di ha. 00.10.27;

Mappale 277, Nat. T. di ha. 00.16.06;

Mappale 120, Nat. T. di ha. 00.13.40;

Mappale 331, Nat. T. di ha. 00.50.34;

N.C.E.U. Foglio 44

- Mappale 259, sub. 4, Nat. A7, 7,5 vani, Via Piave;

- Mappale 259, sub. 5, Nat. C6, 66 mq. Via Piave;

- Mappale 332, Nat. C2, 230 mq., Via Piave;

Coadiuvato dalla mia assistente, ----- ho provveduto ad accedere - in momenti diversi  
– ai beni oggetto di stima ed ho constatata la necessità di formare diversi lotti di vendita:

**LOTTO 1**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 2**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 3**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 4**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 5**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

**N.C.E.U. Comune di Eraclea (VE)**

**Nuda Proprietà: -----**

**Usufruttuario: -----**

Foglio	Mappale	Sub.	Z.na Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	259	4		<b>A/7</b>	<b>4</b>	<b>7,5 vani</b>	<b>€.542,28</b>
44	259	5		<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>66 mq</b>	<b>€.109,08</b>

**N.C.T. Comune di Eraclea (VE)**

**Nuda Proprietà: -----**

**Usufruttuario: -----**

Foglio	Mappale	Sub.	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	278	---	<b>Sem.ivo 2</b>	<b>Mq. 6.788</b>	<b>A93; C140</b>	<b>€ 51,99</b>	<b>€ 31,55</b>

Trattasi di appartamento facente parte di un edificio destinato a residenza di tipo bifamiliare, autorimessa collegata ed a servizio dell'appartamento, grande appezzamento di terreno agricolo su cui giace la strada di accesso all'immobile. Si ritiene opportuno conferire nel Lotto 12 il terreno agricolo (mapp.le 278) per i seguenti motivi:

- 1) la strada di accesso all'immobile del mappale 259 è posta in mezzeria del mappale 278 e lo divide in due parti uguali, larghe ciascuna circa 15 m. e lunghe circa 130 m. Due lotti di queste dimensioni, separati da una strada bianca, assumerebbero una appetibilità commerciale molto ridotta;
- 2) nel caso si intendesse spostare la strada di accesso (lunga circa 130 m) su uno dei lati lunghi del mappale 278, il costo del suo spostamento oltre alla demolizione della strada

esistente, sarebbe ingente e decisamente antieconomico. Tale operazione potrebbe incontrare l'opposizione del proprietario della rimanente porzione di fabbricato insistente sul mappale 259;

- 3) attualmente il mappale 278 è coltivato a erba medica o soia o comunque a coltivazioni di bassa altezza, lasciando il fabbricato sul mappale 259 in vista dall'argine; nel caso un proprietario diverso volesse piantare coltivazioni di grande altezza, quali mais, pioppeto e così via, il fabbricato ne verrebbe oscurato e il suo valore potrebbe risultarne diminuito.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene opportuno conglobare il mappale 278 nel Lotto 12.

Il mappale 278 è gravato di servitù di passaggio a favore dei mappali 259 e 332.

Descrizione generale, localizzazione degli immobili oggetto di stima.

In zona agricola, a circa 100 m dall'unghia dell'argine del fiume Piave (ove corre la Strada Provinciale n.52 San Donà/Eraclea) e a circa 1,2 Km. Dal centro di Eraclea capoluogo vi è un fabbricato residenziale di pregio architettonico, suddiviso in due appartamenti.

Il fabbricato è posto in zona isolata, ma agevolmente collegato ai centri di Eraclea e San Donà di Piave, che dista circa 8,8 Km. Da San Donà di Piave si giunge agevolmente alla stazione ferroviaria, degli autobus, alle autostrade. In centro ad Eraclea capoluogo vi sono tutti i necessari servizi primari pubblici e privati.

Descrizione dell'immobile.

La stima si limiterà ad uno degli appartamenti che compongono l'edificio e, specificatamente quello rivolto ad est. La struttura portante dell'edificio è del tipo in latero-cemento, con fondazioni continue in c.a. a trave rovescia, murature perimetrali in laterizio, coibentate verso l'esterno.

L'appartamento oggetto di stima è disposto su due piani. Al piano terra sono stati ricavati: n.1 ingresso da circa mq. 6,04, n.1 cucina da circa mq. 16,18, n.1 soggiorno pranzo da circa mq. 25,63, n.1 wc da circa m. 6,95, n.1 magazzino-box auto da circa mq. 65,54, n.1 centrale termica da circa mq. 7,20. L'altezza interna del p. terra è pari a circa m. 2,76 nella zona giorno e circa m. 2,42 nella zona a garage-magazzino.

Al piano primo si giunge con una scala con struttura in c.a. rivestita in legno di rovere, ove vi sono:

n.1 camera da circa mq. 14,11, n.1 camera da circa mq. 13,58, n.1 bagno da circa mq. 9,00, n.1 camera da circa mq. 17,16 con annesso wc da circa mq. 4,70 e ripostiglio da circa mq. 1,64, n.1 disimpegno centrale da circa mq. 4,83. Vi sono n.2 terrazze da circa mq. 4,8 e da circa mq. 2,04 a servizio delle camere. L'altezza interna del piano primo è circa m. 2,75.

La pavimentazione della zona giorno al piano terra è in lastre di granito mentre al piano magazzino-garage è in ceramica; il wc al piano terra è rivestito in ceramica. Al piano primo le camere sono pavimentate con lamparquet di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro isolante e avvolgibili esterni.

Al piano terra, in soggiorno ed in magazzino vi sono due pregevoli caminetti. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in ghisa ed è alimentato da caldaia murale a gas gpl. L'impianto elettrico è funzionante ma necessita di verifica.

## **LOTTO 13**

### **N.C.E.U. Comune di Eraclea (VE)**

**Nuda Proprietà:** -----

**Usufruttuario:** -----

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Sub.</b>	<b>Z.na Cens</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
44	332			<b>C/2</b>	<b>8</b>	<b>230 mq</b>	<b>€.190,06</b>

Trattasi di magazzino con scoperto esclusivo, che gode di servitù di passaggio a peso dei mappali 331, 278.

#### Descrizione generale, localizzazione degli immobili oggetto di stima.

In zona agricola, a circa 100 m dall'unghia dell'argine del fiume Piave (ove corre la Strada Provinciale n.52 San Donà/Eraclea) e a circa 1,2 Km. Dal centro di Eraclea capoluogo vi è un fabbricato ad uso capannone agricolo.

Il fabbricato è posto in zona isolata, ma agevolmente collegato ai centri di Eraclea e San Donà di Piave, che dista circa 8,8 Km. Da San Donà di Piave si giunge agevolmente alla stazione

ferroviaria, degli autobus, alle autostrade. In centro ad Eraclea capoluogo vi sono tutti i necessari servizi primari pubblici e privati.

Descrizione dell'immobile.

Il capannone ha struttura prefabbricata in c.a.p. del tipo pilastri e capriate a catena rialzata. Il tamponamento è in pannelli prefabbricati con isolante interno e copertura con lastre prefabbricate di calcestruzzo poggianti direttamente sulle capriate. Al di sopra vi è la copertura coibentata con, a finire, manto di coppi in laterizio.

Il capannone è verniciato internamente, il pavimento è del tipo industriale in cemento liscio ad elicottero e superficie indurita con quarzo, i portoni sono in metallo coibentato di ottima qualità, i serramenti in alluminio e vetro.

Il capannone è dotato di impianto di illuminazione e di prese di energia elettrica: è funzionante ma è opportuna una sua verifica.

## LOTTO 14

### N.C.T Comune di Eraclea (VE)

**Nuda Proprietà:** -----

**Usufruttuario:** -----

Foglio	Mappale	Sub.	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	331	---	Sem.ivo 2	Mq. 5.034	A93; C140	€ 38,56	€ 23,40
44	277	---	Sem.ivo 2	Mq. 1.606	A93; C140	€ 12,30	€ 7,46
44	274	---	Bosco ceduo 2	Mq. 1.027	A93; B140	€ 1,56	€ 0,32
44	120	---	Bosco ceduo 2	Mq. 1.340	A93; B140	€ 2,04	€ 0,42

Trattasi di terreno agricolo che gode di accesso a peso del mappale 278.

I mappali 331 e 277 sono tra loro separati da una strada bianca interpodereale. Trattasi di terreni agricoli contigui ad edifici; i mappali 274 e 120 sono invece appezzamenti di terreno in zona golenale del fiume Piave.

Descrizione generale, localizzazione degli immobili oggetto di stima.

I terreni di cui al presente lotto sono posizionati lungo la SP 52 San Donà di Piave/Eraclea, a circa 1,2 Km dal centro di Eraclea. I mappali 274 e 120 sono porzioni di terreno golenale del fiume Piave, mentre i mappali 331 e 277 sono dalla parte opposta dell'argine sinistro.

I terreni sono facilmente raggiungibili dalla S.P. con cui confinano. San Donà di Piave dista circa 8,00 Km.

Descrizione dell'immobile.

I mappali 331 e 277 sono terreni agricoli di medio impasto, ben servito da fossi di irrigazione e scolo, attualmente coltivato a mais e a erba medica. I mappali 274 e 120 non sono coltivati e sono destinati a bosco ceduo di golena.

## **4 VERIFICA DI REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA** (Quesito n.4)

**LOTTO 1**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 2**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 3**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 4**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 5**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

Ho provveduto ad accedere all'Archivio del Comune di Eraclea (VE) dove ho reperito la seguente documentazione che ha autorizzato l'edificazione dell'edificio di cui è parte l'immobile definito al presente Lotto:

- a) Concessione Edilizia n. 191/89 del 22.11.1991;
- b) Concessione Edilizia n. 181/89/V del 22.07.1993;
- c) Concessione Edilizia n. 80/98 del 19.08.1998;
- d) Permesso di Agibilità/Abitabilità n. 191/89 del 03.03.2000

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di difformità tra lo stato approvato e lo stato reale.

Esse consistono in:

- 1) differenza di larghezza nella cucina. Autorizzata larghezza m. 4,07 realizzata larghezza pari a m. 4,47;
- 2) differenza di larghezza del soggiorno. Autorizzata larghezza m. 4,34 realizzata larghezza pari a m. 4,49;
- 3) differenza larghezza wc. Autorizzata larghezza m. 4,67 realizzata larghezza pari a m. 4,52;
- 4) profondità della centrale termica. Autorizzata prof. m 2,70 realizzata m. 2,17;
- 5) il locale box auto-magazzino è stato suddiviso in due parti con la posa in opera di vetrate in legno e vetro satinato. Una parte è stata destinata a taverna, ove è anche stato costruito un vano cucina con caminetto, l'altra parte è rimasta garage;
- 6) al piano primo, la finestra della camera di mq. 13,58 è spostata a filo muro rispetto alla posizione approvata.

In linea generale vi è da rilevare una certa incongruità tra le misure interne autorizzate delle stanze

e quelle reali.

Ritengo necessario che si presenti una domanda di sanatoria edilizia i cui costi tecnici e di sanatoria si stimano in €. 4.500,00 circa.

Dal punto di vista Urbanistico gli immobili sono così definiti:

**Foglio 44 mappale 259.** L'edificio ricade in zona E - sottozona E2. Parte dell'area è soggetta ai contenuti ed alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i.". L'area è classificata come "P1" - Aree soggette a scolo meccanico nel Piano per l'assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza; è classificata come "P2" nel Piano per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave.

**Foglio 44 mappale 278.** Ricade in "zona E-sottozona E2". Parte dell'area è soggetta ai contenuti ed alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i. "; parte dell'area ricade nella Fascia di Rispetto stradale relativa alla S.P.n. 52. L'area è classificata come "P1" - Aree soggette a scolo meccanico nel Piano per l'assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza; è classificata come "P2" nel Piano per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave.

Ulteriori informazioni sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato tra gli allegati del Lotto 12.

## **LOTTO 13**

Ho provveduto ad accedere all'Archivio del Comune di Eraclea (VE) dove ho reperito la seguente documentazione :

- a) Permesso di Costruire n. 404/2004 prot. n. 27790 del 03.12.2004;
- b) Certificato di Agibilità n. 404/2004 prot. n. 9173 del 08.04.2008;
- c) D.I.A. del 23.12. 2005 pratica n. 569/2005

Rispetto alla situazione approvata, vi è la presenza di abusi edilizi, consistenti in:

- a) realizzazione di soppalco interno al capannone di dim. m. 5,05 x 3,60, servito da scala interna in c.a.;
- b) nel piccolo deposito da mq. 18,71 è stata realizzata una finestra interna da m. 1,03 x 0,84;

c) esternamente vi è la presenza di un prefabbricato in lamiera con copertura a due falde ad uso pollaio;

Gli abusi a) e b) sono sanabili con il pagamento di una sanzione pari a €. 516,00 + spese tecniche per complessivi €. 2.500,00;

L'abuso di cui al punto c) non è sanabile perché la tipologia del fabbricato e il materiale che lo costituisce non è ammessa in zona agricole e pertanto dovrà essere demolito. Le spese di demolizione si stimano in €. 500,00

Dal punto di vista Urbanistico l'immobile è così definito:

**Foglio 44 mappale 332.** L'edificio ricade in zona E - sottozona E2.

L'area è classificata come "P1" - Aree soggette a scolo meccanico nel Piano per l'assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza; è classificata come "P2" nel Piano per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave.

Ulteriori informazioni sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato tra gli allegati del Lotto 13.

## **LOTTO 14**

I terreni di cui al presente lotto non sono edificati.

I terreni identificati catastalmente al **Fg. 44 mappale 331, 277** ricadono in "Zona E sottozona E2".

Le aree sono classificate come "P1" - Aree soggette a scolo meccanico nel Piano per l'assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza; sono classificate come "P2" nel Piano per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave.

I terreni identificati catastalmente al **Fg. 44 mappale 120 e 274** ricadono in "Zona di Tutela Ambientale" T2 Golena.

Le aree sono soggette ai contenuti ed alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i. Le aree sono classificate come "Area Fluviale nel Piano per l'assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza.

Ulteriori informazioni sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato tra gli

allegati del Lotto 14.

**5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI** (Quesito n.5)

**LOTTO 1**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 2**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 3**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 4**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 5**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

L'appartamento Fg. 44 mapp. 259 sub.4 e 5 è attualmente occupato dalla famiglia del sig. -----  
-----.

Non esiste contratto di locazione tra ----- (----- usufruttuario) e ----- (-  
----- nudo proprietario).

Si segnala l'esistenza di un contratto di locazione di Fondi Rustici, stipulato in data 15.05.2003,

registrato in data 14.05.2004 al n. 1876 tra ----- (locatore) ed -----  
----- a partire dal 15.03.2003 e con scadenza il 31.12.2012. Il contratto ha per oggetto - tra  
l'altro - i terreni su cui insiste l'immobile.

### **LOTTO 13**

Il capannone agricolo Fg. 44 mapp. 332 è attualmente in uso sia al sig. ----- che al  
sig. -----.

Non esiste contratto di locazione tra ----- (----- usufruttuario) e -----  
(----- nudo proprietario).

Si segnala l'esistenza di un contratto di locazione di Fondi Rustici, stipulato in data 15.05.2003,  
registrato in data 14.05.2004 al n. 1876 tra ----- (locatore) ed -----  
----- a partire dal 15.03.2003 e con scadenza il 31.12.2012. Il contratto ha per oggetto - tra l'altro  
- i terreni su cui insiste l'immobile.

### **LOTTO 14**

I terreni Fg. 44 mapp.li 331, 277, 274, 120 sono in possesso -----, giusto contratto  
di locazione di Fondi Rustici, stipulato in data 15.05.2003, registrato in data 14.05.2004 al n. 1876  
con ----- (locatore), a partire dal 15.03.2003 e con scadenza il 31.12.2012.

## **6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Quesito n.6)

### **LOTTO 1**

**( OMISSIS )**

### **LOTTO 2**

**( OMISSIS )**

### **LOTTO 3**

**( OMISSIS )**

### **LOTTO 4**

**( OMISSIS )**

### **LOTTO 5**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**  
**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- a) Tutti quelli derivanti dal P.R.G.C.;
- b) Vincolo di destinazione ai sensi della Convenzione Urbanistica Atto notaio ----- di -  
----- del 08.11.2004 rep. -----.
- c) Atto Notarile per Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ----- +  
-----; atto del 30.11.2006 rep. ----- notaio -----,  
trascritto a Venezia il 07.12.2006 ai nn. 53096/30144.

**Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il D. di T.:**

**Come risulta dalle Visure allegate alla Istanza di Pignoramento, contenute in Atti:**

**1) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai  
nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278 (ex mappale 81) ;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5 ( ex mappale 81)

**2) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai  
nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

**7) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

**4) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai nn. ---  
-----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

**5) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai nn. ----  
-----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

#### **6) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

#### **7) Atto Esecutivo o cautelare**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Uff. Giudiziario ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----.

Beni: Comune di Eraclea (VE)

CT. Foglio 44, mappale 278;

NCEU Foglio 44, mappale 259 sub. 4 e sub. 5.

**Per la cancellazione dei pesi di cui ai precedenti punti dovranno essere sostenute le seguenti spese:**

**€. 7.300,00 circa.**

### **LOTTO 13**

#### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- a) Tutti quelli derivanti dal P.R.G.C.;
- b) Vincolo di destinazione ai sensi della Convenzione Urbanistica Atto notaio -----

del 08.11.2004 rep. -----.

- c) Atto Notarile per Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ----- + -  
-----; atto del 30.11.2006 rep. ----- notaio -----,  
trascritto a Venezia il 07.12.2006 ai nn. 53096/30144.

**Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il D. di T.:**

**Come risulta dalle Visure allegate alla Istanza di Pignoramento, contenute in Atti:**

**1) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332 (ex 117)

**2) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**3) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
---- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**4) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**5) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
----- ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**6) Atto Esecutivo o cautelare**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Uff. Giudiziario ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai  
nn. -----.

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**7) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai nn.  
-----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCEU, Foglio 44, mappale 332

**Per la cancellazione dei pesi di cui ai precedenti punti dovranno essere sostenute le seguenti spese:**

**€. 7.300,00 circa.**

## **LOTTO 14**

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- a) Tutti quelli derivanti dal P.R.G.C.;
- b) Vincolo di destinazione ai sensi della Convenzione Urbanistica Atto notaio ----- del 08.11.2004 rep. -----.
- c) Atto Notarile per Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ----- + - -----; atto del 30.11.2006 rep. ----- notaio -----, trascritto a Venezia il ----- ai nn. -----.

### **Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il D. di T.:**

**Come risulta dalle Visure allegate alla Istanza di Pignoramento, contenute in Atti:**

#### **1) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----  
Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
ai nn. -----  
Capitale €. ----- Somma €. -----  
Beni: Comune di Eraclea (VE)  
NCT, Foglio 44, mappale 331 (ex 117); mappale 277 (ex 114); mappale 274 (ex 29); mappale 120.

#### **2) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----  
Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
ai nn. -----  
Capitale €. ----- Somma €. -----  
Beni: Comune di Eraclea (VE)  
NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

#### **3) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede in ----- c.f. -----  
Atto Giudiziario Trib. Di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai

nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

**4) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai nn. -  
-----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

**5) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai  
nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

**6) Atto Esecutivo o cautelare**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Uff. Giudiziario ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il ----- ai  
nn. -----.

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

**7) Ipoteca Giudiziale**

A favore di ----- con sede a ----- c.f. -----

Atto Giudiziario Trib. di ----- del ----- n. ----- Trascritto a Venezia il -----  
ai nn. -----

Capitale €. ----- Somma €. -----

Beni: Comune di Eraclea (VE)

NCT, Foglio 44, mappale 331; mappale 277; mappale 274; mappale 120.

**Per la cancellazione dei pesi di cui ai precedenti punti dovranno essere sostenute le seguenti spese:**

**€. 7.300,00 circa.**

**7 SPESE** (Quesito n.7)

**LOTTO 1**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 2**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 3**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 4**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 5**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

Gli immobili appartenenti a questo lotto, non fanno (attualmente) parte di un condominio, poiché sono di un unico proprietario. A seguito della suddivisione si dovranno affrontare spese di energia elettrica, manutenzione e pulizia delle parti comuni (ingresso, giardino, parti comuni): tali spese si stimano pari a €.800,00/anno.

**LOTTO 13**

Gli immobili appartenenti a questo lotto, non fanno (attualmente) parte di un condominio, poiché sono di un unico proprietario. A seguito della suddivisione si dovranno affrontare spese di energia elettrica, manutenzione e pulizia delle parti comuni (ingresso, giardino, parti comuni): tali spese si stimano pari a €.800,00/anno.

**LOTTO 14**

Trattasi di terreni coltivabili. Le spese discendenti fanno parte delle spese di coltivazione e quindi rientrano nel ciclo economico del coltivatore.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI** (Quesito n.8)

**LOTTO 1**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 2**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 3**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 4**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 5**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 6**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 7**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 8**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 9**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 10**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 11**

**( OMISSIS )**

**LOTTO 12**

L'appartamento oggetto di stima ha ottenuto il Certificato di Agibilità nell'anno 2000, quindi ha circa dodici anni di vita. Le finiture interne sono di eccellente qualità e il fabbricato è stato costruito dallo stesso proprietario con la massima cura e passione. Si procederà quindi ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili attraverso il metodo del confronto con altri edifici simili. Dapprima si provvederà a calcolare la superficie commerciale dell'immobile usando i criteri adottati dall'Agenzia del Territorio che fanno riferimento al D.P.R. 138/98, all. C., successivamente si provvederà ad individuare il più probabile valore unitario a mq. di appartamenti simili facendo riferimento ai dati assunti presso l'Agenzia del territorio (valori OMI) e presso l'agenzia immobiliare  
-----.

Di seguito si individuerà il più probabile valore di mercato dell'immobile dopo averne ragguagliato il valore al caso specifico in base a vetustà dell'immobile, stato di conservazione, localizzazione dell'immobile. Per finire si calolerà il diritto di Nuda Proprietà.

Piano terra abitazione (altezza 2,76 m)

Mq.  $(4,80 \times 4,70) + (3,20 \times 1,5) + (5,26 \times 8,30) =$  mq. 71,02 x 1,0 (Indice Omogeneizzazione) = mq. 71,02

Piano primo abitazione (altezza 2,75 m)

Mq.  $(7,9 \times 4,3) + (3,4 \times 9,35) + (4,3 \times 5,05) + (1,5 \times 2,9) =$  mq. 91,83 x 1,0 (I.O.)= ..... mq. 91,83

Piano terra destinazione garage e ct (altezza int. 2,42)

Mq.  $(4,2 \times 10,5) + (5,20 \times 7,35) =$  mq. 82,32 x 0,5 (I.O.)..... mq. 41,16

Terrazze al piano primo

Mq.  $(4,8 + 2,04) =$  mq. 6,84 x 0,33 (I.O.) ..... mq. 2,28

.....

**Somma superficie commerciale..... mq. 206,29**

Individuazione del più probabile valore di mercato del prezzo unitario.

Le tabelle OMI per il Comune di Eraclea, zona agricola, per appartamenti in villa e/o villini, di nuova costruzione, indicano una forbice di valori variabile da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.400,00

----- indica un prezzo di mercato di appartamenti di nuova costruzione da €.  
1.700,00 a €. 1.800,00/mq.

Ritengo equo partire da un prezzo di €. 1.600,00/mq a cui si devono applicare indici correttivi pari a:

Indice correttivo - 0,05 per vetustà

Indice correttivo - 0,01 per stato di conservazione

Indice correttivo - 0,10 per localizzazione

Indice correttivo + 0,05 per la grande disponibilità di giardino

Indice correttivo +0,03 per le finiture interne in granito

Somma degli indici correttivi pari a -0,08

€. 1.600,00 x 0,92 = €. 1.472,00/mq.

Mq. 206,29 x €. 1.472,00= €. 303.658,88 arrotondato a €. 304.000,00

**Arrotondando, si indica il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, individuati al LOTTO 12 in €304.000,00 (dico euro trecentoquattromila/00).**

**STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Gli usufruttuari sono ----- quindi di anni -----, dopo di lui -----  
quindi di anni -----.

Il calcolo del valore della Nuda Proprietà verrà eseguito secondo il Decreto del Ministero dell'Economia del 22.12.2011, tenendo conto dell'età dell'usufruttuario più giovane.

Anni Usufruttuario 67/69; Tasso vigente 2,5%; Nuda Proprietà 0,55, Usufrutto 0,45

€. 304.000,00 x 0,55= €. 167.200,00

**Si indica il più probabile valore del diritto di Nuda Proprietà sui beni contenuti nel LOTTO 12 in €.**167.200,00** (dico euro centosessantasettemiladuecento/00)**

A detrarre le spese di cui al precedente punto 4 (4.500,00) e punto 6 (€. 7.300,00 per spese di cancellazione), si ottiene il più probabile valore di vendita :

€. 167.200,00 - €. 11.800,00= €. 155.400,00 arrotondato a €. 155.500,00

**Si indica il più probabile valore di vendita del diritto di Nuda Proprietà sui beni definiti nel LOTTO 12 in €.**155.500,00** (dico euro centocinquantacinquemilacinquecento/00).**

## **LOTTO 13**

Il capannone oggetto di stima ha ottenuto il Certificato di Agibilità nell'anno 2008, quindi ha circa 4 anni di vita. Si procederà quindi ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili attraverso il metodo del confronto con altri edifici simili. Dapprima si provvederà a calcolare la superficie commerciale dell'immobile usando i criteri adottati dall'Agenzia del Territorio che fanno riferimento al D.P.R. 138/98, all. C., successivamente si provvederà ad individuare il più probabile valore unitario a mq. di appartamenti simili facendo riferimento ai dati assunti presso l'Agenzia del territorio (valori OMI) e presso -----.

Di seguito si individuerà il più probabile valore di mercato dell'immobile dopo averne ragguagliato il valore al caso specifico in base a vetustà dell'immobile, stato di conservazione, localizzazione dell'immobile, grado di finitura. Per finire si calcolerà il diritto di Nuda Proprietà.

Piano terra capannone

Mq. (12,00 x 20,40) = mq. 244,80 x 1,0 (Indice Omogeneizzazione)= ..... mq. 244,80

Soppalco

Mq. (5,05 x 3,60)= 18,18 x 0,33 (Indice Omogeneizzazione) = ..... mq. 6,00

.....

**Somma superficie commerciale ..... Mq. 250,80**

Individuazione del più probabile valore di mercato del prezzo unitario.

Le tabelle OMI per il Comune di Eraclea, zona agricola, per laboratori, di nuova costruzione, indicano una forbice di valori variabile da €/mq. 650,00 a €/mq. 800,00

----- mi riferisce che non è a conoscenza di immobili simili compravenduti autonomamente, ma solo come accessori di abitazioni. Ritengo equo, considerato il buon sistema costruttivo adottato, individuare un prezzo unitario pari a €. 600,00/mq.

Si ritiene che non vi siano da applicare indici correttivi rispetto ad età e stato di conservazione poiché il fabbricato è nuovo, ma è necessario applicare una riduzione del 15% per la sua localizzazione.

€. 600/mq x 0.85= €. 510,00/mq

Mq. 250,80 x €. 510,00= ..... €. 127.908,00 arrotondato a €. 128.000,00

**Arrotondando, si indica il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, individuati al LOTTO 13 in €. 128.000,00 (dico euro centoventottomila/00).**

**STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Gli usufruttuari sono ----- quindi di anni -----, dopo di lui ----- quindi di anni -----.

Il calcolo del valore della Nuda Proprietà verrà eseguito secondo il Decreto del Ministero dell'Economia del 22.12.2011, tenendo conto dell'età dell'usufruttuario più giovane.

Anni Usufruttuario 67/69; Tasso vigente 2,5%; Nuda Proprietà 0,55, Usufrutto 0,45

€. 128.000,00 x 0,55= €. 70.400,00

**Si indica il più probabile valore del diritto di Nuda Proprietà sui beni contenuti nel LOTTO 13 in €.70.400,00 (dico euro settantamilaquattrocento/00)**

A detrarre le spese di cui al precedente punto 4 (4.500,00) e punto 6 (€. 7.300,00 per spese di cancellazione), si ottiene il più probabile valore di vendita :

€. 70.400,00 - €. 11.800,00= €. 58.600,00

**Si indica il più probabile valore di vendita del diritto di Nuda Proprietà sui beni definiti nel LOTTO 13 in €.58.600,00 (dico euro cinquantottomilaseicento/00).**

## **LOTTO 14**

Trattasi di terreni vicini ma non confinanti e con caratteristiche agricole diverse.

I terreni identificati al mappale 331 e 277 sono terreni agricoli coltivabili e disponibile in ogni periodo dell'anno; il terreno di cui ai mappali 274 e 120 è golenale ed è possibile la sua indisponibilità durante le piene del fiume Piave. Da questo ne deriva il loro diverso valore.

Il terreno non è stato misurato e si farà quindi riferimento alla misura catastale. Informazioni sono state raccolte presso -----, ma non sono state molto precise, pertanto si ritiene opportuno fare riferimento ai valori OMI e alla personale conoscenza del mercato. Vi è una differenza tra quanto denunciato al catasto e quanto esistente sul terreno, pertanto per la stima si farà riferimento a quest'ultima situazione.

I valori OMI riportano per terreni seminativi un valore pari a €. 6,70/mq. mentre il terreno golenale (assimilabile all'incolto produttivo o al bosco ceduo misto) vale €. 3,3/mq. Tali valori sono confermati anche dalla mia esperienza personale.

Foglio 44 mappale 331 di mq. 5.034,00; mappale 277 di mq. 1.606,00

Mq. 6.640,00 x €.6,7/mq.= ..... €. 44.488,00

Foglio 44 mappale 274 di mq. 1.027,00; mappale 120 di mq. 1.340,00;

Mq. 2.367,00 x €. 3,3/mq.= ..... €. 7.811,10

.....

Valore di mercato dei beni di cui al lotto 11..... €. 52.299,10

**Arrotondando, si indica il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, individuati al LOTTO 14 in €. 52.300,00 (dico euro cinquantaduemilatrecento/00).**

## **STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Gli usufruttuari sono ----- quindi di anni -----, dopo di lui -----  
quindi di anni -----.

Il calcolo del valore della Nuda Proprietà verrà eseguito secondo il Decreto del Ministero dell'Economia del 22.12.2011, tenendo conto dell'età dell'usufruttuario più giovane.

Anni Usufruttuario 67/69; Tasso vigente 2,5%; Nuda Proprietà 0,55, Usufrutto 0,45

€. 52.300,00 x 0,55= €. 28.795,00

**Si indica il più probabile valore del diritto di Nuda Proprietà sui beni contenuti nel LOTTO 14 in €.28.765,00 (dico euro ventottomilasettecentosessantacinque/00)**

A detrarre le spese di cui al precedente punto 4 (4.500,00) e punto 6 (€. 7.300,00 per spese di cancellazione), si ottiene il più probabile valore di vendita :

€. 28.765,00 - €. 11.800,00= €. 16.965,00 arrotondato a €. 17.000,00

**Si indica il più probabile valore di vendita del diritto di Nuda Proprietà sui beni definiti nel LOTTO 14 in €. 17.000,00 (dico euro diciassettemila/00).**

## 9 **LOTTE DI VENDITA** (Quesito n.9)

**( OMISSIS )**

per quanto riguarda i beni di cui ai LOTTI 12, 13 e 14 viene posto in vendita solo il diritto della Nuda Proprietà, la cui specificazione è già contenuta nei punti precedenti.

## 10 **VENDITA DELL'IMMOBILE** (Quesito n.11)

**LOTTO 1 ( OMISSIS )**

**LOTTO 2 ( OMISSIS )**

**LOTTO 3 ( OMISSIS )**

**LOTTO 4 ( OMISSIS )**

**LOTTO 5 ( OMISSIS )**

**LOTTO 6 ( OMISSIS )**

**LOTTO 7 ( OMISSIS )**

**LOTTO 8 ( OMISSIS )**

**LOTTO 9 ( OMISSIS )**

**LOTTO 10 ( OMISSIS )**

**LOTTO 11** ( *OMISSIS* )

**LOTTO 12** La vendita sarà sottoposta a tassa di registro

**LOTTO 13** La vendita sarà sottoposta a tassa di registro

**LOTTO 14** La vendita sarà sottoposta a tassa di registro

**11 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI** (Quesito n.12)

**LOTTO 1**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 2**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 3**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 4**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 5**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 6**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 7**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 8**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 9**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 10**

( *OMISSIS* )

**LOTTO 11**

( *OMISSIS* )

## LOTTO 12

### Beni Pignorati per la sola Nuda Proprietà: N.C.E.U. Comune di Eraclea (VE)

Foglio	Mappale	Sub.	Z.na Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	259	4		A/7	4	7,5 vani	€.542,28
44	259	5		C/6	6	66 mq	€.109,08

### Beni pignorati per la sola Nuda Proprietà: N.C.T. Comune di Eraclea (VE)

Foglio	Mappale	Sub.	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	278	---	Sem.ivo 2	Mq. 6.788	A93; C140	€ 51,99	€ 31,55

**Diritto reale staggito: Nuda Proprietà**, per la quota di 1000/1000, -----.

**Usufruttuario:** per la quota di 1000/----- e dopo la sua morte per la quota di 1000/1000 -----  
-----.

**Ditta Esecutata:** per la quota di 1000/1000 della Nuda Proprietà -----.

**Valore attribuito della sola Nuda Proprietà:** €. 155.500,00 (euro centocinquantacinquemila-cinquecento/00)

## LOTTO 13

### Beni Pignorati, per la sola Nuda Proprietà: N.C.E.U. Comune di Eraclea (VE)

Foglio	Mappale	Sub.	Z.na Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	332			C/2	8	230 mq	€.190,06

**Diritto reale staggito: Nuda Proprietà**, per la quota di 1000/1000, -----.

**Usufruttuario:** per la quota di 1000/1000 ----- dopo la sua morte per la quota di 1000/1000 -----.

**Ditta Esecutata:** per la quota di 1000/1000 della Nuda Proprietà -----.

**Valore attribuito della sola Nuda Proprietà:** €. 58.600,00 (euro cinquantottomilaseicento/00)

## LOTTO 14

**Beni Pignorati per la sola Nuda Proprietà: N.C.T Comune di Eraclea (VE)**

Foglio	Mappale	Sub.	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	331	---	Sem.ivo 2	Mq. 5.034	A93; C140	€ 38,56	€ 23,40
44	277	---	Sem.ivo 2	Mq. 1.606	A93; C140	€ 12,30	€ 7,46
44	274	---	Bosco ceduo 2	Mq. 1.027	A93; B140	€ 1,56	€ 0,32
44	120	---	Bosco ceduo 2	Mq. 1.340	A93; B140	€ 2,04	€ 0,42

**Diritto reale staggito: Nuda Proprietà**, per la quota di 1000/1000, -----.

**Usufruttuario:** per la quota di 1000/1000 ----- e dopo la sua morte per la quota di 1000/1000 -----.

**Ditta Esecutata:** per la quota di 1000/1000 della Nuda Proprietà -----.

**Valore attribuito della sola Nuda Proprietà:** €. 17.000,00 (euro diciassettemila/00)

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Corrispondenza con ----- e Giudice Dott.ssa Rigoni per Lotto 1
- 2) Visura Camerale storica
- 3) Certificato dell'Agenzia delle Entrate con Codici Fiscali;
- 4) Certificati di residenza;
- 5) Estratti per riassunto atti di matrimonio
- 6) Lista spese sostenute.

San Donà di Piave, 30/10/2012

**Il C.T.U. arch. Franco Davanzo**