
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Brescia San Paolo cab spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **72/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione tipo
economico

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Foglio 3, particella 1466, subalterno 2, scheda catastale prot. 000078256 del 17/04/2002, indirizzo Postumia, senza numero civico, piano T-1-2, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie totale 165 mq escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 325,37

2. Possesso

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Possesso: Occupato dalla famiglia di Petriti Julian figlio dei proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Creditori Iscritti: Banco di Brescia San Paolo cab spa

5. Comproprietari

Beni: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Corpo: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Postumia n. 66 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

Prezzo da libero: € 61.700,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dal Dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 30/08/2016, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo ed aggiornamenti presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, in quanto dall'esame della planimetria è emersa la non corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi e presso il Comune di Annone Veneto sono state richieste e rilasciate i permessi autorizzativi rilevando anche in quest'ultimi documenti delle difformità edilizie.

Beni in **Annone Veneto (Venezia)**
Località/Frazione
Via Postumia n. 66

Lotto: 001 - abitazione tipo economico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Abitazione tipo economico** sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C.ai sub. 2-3-4 (area scoperta).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Postumia n. 66

Note: Abitazione tipo economico sita al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1466 sub. 2 (al catasto terreni mappale 1466 Ente urbano di mq 480) oltre al bene comune non censibile -sub. 1- area scoperta ai sub. 2-3-4- (unitamente all'abitazione è stato venduto il B.C.N.C. pari alla metà dell'area scoperta comune). E' esistente e costituita una servitù di transito anche carraio, per tutti gli usi e destinazione dei fondi dominanti, a favore dei mappali di Annone Veneto F. 3 mappale 1466 sub. 2, mappale 1466 sub. 3 e 4, mappale 1621 nonché mappale 1466 sub.1 ed a carico del cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub.3 nonché mappale 1466 sub. 1, servitù da esercitarsi così come attualmente, delimitata da due pilastri che partendo direttamente da Via Postumia attraversa il cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub. 3 e prosegue poi attraverso il cortile promiscuo F. 3 mappale 1466 sub. 1. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del Notaio Giorgio Bevilacqua di data 09/07/2007 Rep. 100810 trascritto in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare 19133 e Registro Generale 32901 (allegato 9/1) e servitù di transito del suddetto atto trascritta in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare n. 19134 e Registro Generale 32902 (allegato 9/2).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 3, particella 1466, subalterno 2, scheda catastale prot. 000078256 del 17/04/2002, indirizzo Postumia, senza numero civico, piano t-1-2, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie totale 165 mq escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 325,37

Derivante da: vedasi l'esatta descrizione nell'atto di compravendita del notaio Giorgio Bevilacqua Rep. 100810 del 09/07/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comune di Annone Veneto foglio 3 mappale 1466 sub. 1 -bene comune non censibile (vedasi allegato 4). Nell'elenco subalterni allegato all'elaborato grafico il suddetto sub. 1 corrisponde ad un B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta). Nell'atto di compravendita e relativa nota di trascrizione il mappale 1466 sub. 1 risulta di proprietà per la quota di 1/4 di [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nonché [redacted] proprietaria della quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Confini: descritti in atto : a nord ed est con area condominiale mappale 1466 sub. 1 comune ai mappali 1466 sub. 2, 3 e 4 ed in parte anche con attigua unità immobiliare 1466 sub. 3, a sud con unità immobiliare 1466 sub. 3, ad ovest con fabbricato F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub. 3.

Note: E' esistente e costituita una servitù di transito anche carraio, per tutti gli usi e destinazione dei fondi dominanti, a favore dei mappali di Annone Veneto F. 3 mappale 1466 sub. 2, mappale 1466 sub. 3 e 4, mappale 1621 nonché mappale 1466 sub.1 ed a carico del cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub.3 nonché mappale 1466 sub. 1, servitù da esercitarsi così come attualmente, delimitata da due pilastri che partendo direttamente da Via Postumia attraversa il cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub. 3 e prosegue poi attraverso il cortile promiscuo F. 3 mappale 1466 sub. 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra si rileva nella zona ingresso una scala di accesso ai piani superiori di diversa rappresentazione grafica come numero di pedate ed alzate, errata rappresentazione grafica di posizione della finestra in cucina, mancata rappresentazione grafica di una porta interna tra cucina e disimpegno attualmente quest'ultimo locale destinato a ripostiglio, presenza di uno scalino di accesso ad altro ripostiglio, mancata rappresentazione grafica di una porta interna di comunicazione con il wc; al primo piano si rileva nella camera posta ad Sud-Est un'errata rappresentazione grafica di posizione della finestra e al secondo piano la soffitta risulta utilizzata ad uso camera.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi le irregolarità descritte sopra competenze e spese variazione catastale: € 868,60

Oneri Totali: € 868,60

Note: competenze € 600.00 + cassa+ iva = € 768.60 + diritti e visure € 100.00 = € 868.60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 corrispondente al bene comune non censibile ai sub.

2-3-4 (area scoperta)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Motta di Livenza e Oderzo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia di Petriti Julian figlio dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Brescia San Paolo cab spa contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 09/07/2007 ai nn. 100811/22720; Registrato a Pordenone in data 25/07/2007 ai nn. 8139/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2007 ai nn. 32903/8620; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 135000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco di Brescia San Paolo cab spa contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 ai nn. 380 registrato a in data / ai nn. / iscritto/trascritto a Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7438/5078.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: La compravendita comprende il bene comune non censibile -sub. 1- area scoperta ai sub. 2-3-4- (unitamente all'abitazione viene venduto il B.C.N.C. pari alla metà dell'area scoperta comune). E' esistente e costituita una servitù di transito anche carraio, per tutti gli usi e destinazione dei fondi dominanti, a favore dei mappali di Annone Veneto F. 3 mappale 1466 sub. 2, mappale 1466 sub. 3 e 4, mappale 1621 nonchè mappale 1466 sub.1 ed a carico del cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub.3 nonchè mappale 1466 sub. 1, servitù da esercitarsi così come attualmente, delimitata da due pilastri che partendo direttamente da Via Postumia attraversa il cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub. 3 e prosegue poi attraverso il cortile promiscuo F. 3 mappale 1466 sub. 1. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del Notaio Giorgio Bevilacqua di data 09/07/2007 Rep. 100810 trascritto in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare 19133 e Registro Generale 32901(allegato 9/1) e

servitù di transito descritta nel suddetto atto trascritta in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare n. 19134 e Registro Generale 32902 (allegato 9/2).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato 10 di predisposizione (la fornitura del gas metano attualmente è sospeso per morosità e manca il libretto caldaia con attribuzione del codice catastale) pertanto non è possibile trasmettere l'Attestato di Prestazione Energetica alla Regione Veneto).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] propr. per 1/2 in regime di con [redacted] propr. per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] dal 09/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 09/07/2007, ai nn. 100810/22719; registrato a Pordenone, in data 25/07/2007, ai nn. 8134/1T; trascritto a Venezia, in data 01/08/2007, ai nn. 32901/19133.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ante 1967 e licenza edilizia di ampliamento

Intestazione: [redacted] nella sua veste di madre e legale rappresentante dei figli minori

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento della casa ad uso civile abitazione

Rilascio in data 29-12-1967 al n. di prot. 5977/453

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1969 al n. di prot. /

NOTE: segue concessione n. 136/88 rilasciata in data 30/05/1989 per lavori di straordinaria manutenzione e Dia per ulteriori opere di manutenzione straordinaria prot. 9602 del 08/11/2001

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra si rileva nel ripostiglio l'eliminazione di uno scalino in prossimità all'accesso verso la cucina, ricavo della porta di comunicante con l'esterno in posizione diversa rispetto alla situazione di progetto e conseguente modifica di una finestra di progetto in porta, eliminazione di una finestra interna verso la stireria di proprietà terzi e ricavo di una piccola finestra (presa d'aria) dalle dimensioni di cm 30x20 nel ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e prospettiche al fabbricato

oblazione, diritti, onorario e accessori per legge: € 2.617,20

Oneri Totali: € 2.617,20

Note: oblazione + diritti+ onorario e accessori di legge (cassa ed iva) per un valore complessivo di € 2617.20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: da presentare al Comune di Annone Veneto il permesso di costruire in sanatoria per le opere evidenziate nell'estratto del progetto (vedasi allegato n. 11)

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)

Abitazione tipo economico sita al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1466 sub. 2 (al catasto terreni mappale 1466 Ente urbano di mq 480) oltre al bene comune non censibile -sub. 1- area scoperta ai sub. 2-3-4- (unitamente all'abitazione viene venduto il B.C.N.C. pari alla metà dell'area scoperta comune).

E' esistente e costituita una servitù di transito anche carraio, per tutti gli usi e destinazione dei fondi dominanti, a favore dei mappali di Annone Veneto F. 3 mappale 1466 sub. 2, mappale 1466 sub. 3 e 4, mappale 1621 nonché mappale 1466 sub.1 ed a carico del cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub.3 nonché mappale 1466 sub. 1, servitù da esercitarsi così come attualmente, delimitata da due pilastri che partendo direttamente da Via Postumia attraversa il cortile F. 3 mappale 656 sub. 1 e 1464 sub. 3 e prosegue poi attraverso il cortile promiscuo F. 3 mappale 1466 sub. 1.

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del Notaio Giorgio Bevilacqua di data 09/07/2007 Rep. 100810 trascritto in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare 19133 e Registro Generale 32901(allegato 9/1) e servitù di transito del suddetto atto trascritta in Venezia in data 01/08/2007 numero Registro Particolare n. 19134 e Registro Generale 32902 (allegato 9/2).

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: scarse - Note: nel lato interno delle murature esterne si rilevano vistose macchie di muffa
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti - Note: cortile sistemato con ghiaia
Pavim. Interna	materiale: marmette in graniglia di cemento condizioni: scarse - Note: il piano terra risulta piastrellato con marmette in graniglia di cemento levigato
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse - Note: il pavimento della camera al secondo piano è realizzato in legno prefinito
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con controporta in alluminio condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina, wc e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: in graniglia di cemento condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: non a norma - Note: impianto da adeguare ed integrare con nuove vasche
Gas	tipologia: con tubazioni a vista nella parte interna dell'abitazione alimentazione: metano rete di distribuzione: rete non rilevabile condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**
 conformità: **non a norma**
 - Note: l'allacciamento al gas metano risulta sospeso per morosità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali principali al piano terra	sup lorda di pavimento	58,99	1,00	58,99	€ 550,00
locali accessori al piano terra	sup lorda di pavimento	33,79	0,50	16,90	€ 550,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	7,06	0,15	1,06	€ 550,00
locali principali al primo piano	sup lorda di pavimento	61,19	1,00	61,19	€ 550,00
locali principali/accessori al secondo piano	sup lorda di pavimento	39,85	0,50	19,93	€ 550,00
		200,88		158,06	

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Dia presentata in data 08/11/2001 prot. 9602 per adeguamento impianto elettrico

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: da ispezione visiva si rilevano cavi precari volanti, plafoniere prive di protezioni, cavi volanti in prossimità della caldaia, prese elettriche esterne, cavi volanti emergenti dal battiscopa pertanto si rileva e determina l'impianto non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: non attivo per sospensione del gas metano per morosità

Potenza nominale: 25.8 Kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2012 come rilevato dalle fatture di acquisto presenti in loco

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

sintetica

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Provincia di Venezia - Comune di Annone Veneto-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 550,00 al metro quadrato vista la tipologia del fabbricato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 dell'Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari e Osservatorio quotazioni immobiliari. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 550,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione scadente.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali al piano terra	58,99	€ 550,00	€ 32.444,50
locali accessori al piano terra	16,90	€ 550,00	€ 9.292,25
area esterna esclusiva	1,06	€ 550,00	€ 582,45
locali principali al primo piano	61,19	€ 550,00	€ 33.654,50
locali principali/accessori al secondo piano	19,93	€ 550,00	€ 10.958,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.932,45
Valore corpo			€ 86.932,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.932,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.932,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione tipo economico sita nel Comune di Annone Veneto Via Postumia n. 66 identificata nel foglio 3 mappale 1466 sub. 2 e sub. 1 B.C.N.C. ai sub. 2-3-4 (area scoperta)	Abitazione di tipo economico [A3]	158,06	€ 86.932,45	€ 86.932,45

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.039,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.485,80
decurtazione del 10% del valore dell'immobile per la presenza di muffe nel locale ingresso, sottoscala, cucina, ripostiglio, wc, bagno, camera, disimpegno e camera	€ -8.693,25

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.713,53
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 61.700,00

Note finali dell'esperto:

L'immobile oggetto di stima è catastalmente costituito da unico subalterno (foglio 3 di Annone Veneto mappale 1466 sub. 2 -abitazione- con il sub. 1 bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 -area scoperta-) Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta scadente. Sono presenti difformità nelle planimetrie catastali e nel progetto edilizio

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 30/08/2016
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 08/11/2016
- Allegato 3) Documentazione fotografica

- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 100810 del 09/07/2007 e atto di mutuo Rep. 100811 del 09/07/2007 notaio Giorgio Bevilacqua
- Allegato 6) Atti autorizzativi della licenza edilizia prot. 5977/453 rilasciata dal Comune di Annone Veneto in data 29/12/1967, certificato di abitabilità del 27/05/1969, concessione n. 136/88 per lavori di straordinaria manutenzione del 30/05/1989 e Dia per ulteriori opere di manutenzione straordinaria prot. 9602 del 08/11/2001.
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche attuative
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Annone Veneto
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Predisposizione, senza invio, dell'attestato di prestazione energetica -APE-
- Allegato 11) Individuazione delle difformità sulla planimetria catastale e sul progetto autorizzato

Data, 24/11/2016

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Dichiarazione protocollo n. 000078256 del 17/04/2002

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Annone Veneto

Via Postumia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1466

Subalterno: 2

Compilata da:
Roetta Valter

Iscritto all'albo:
Architetti

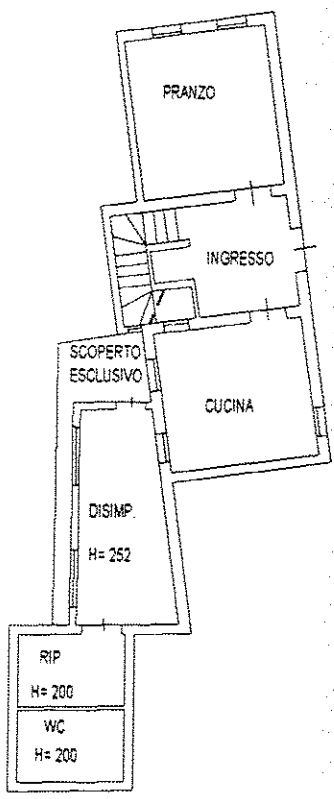
Prov. Venezia

N. 2269

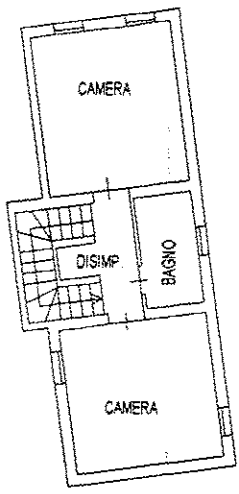
Scheda n. 1

Scala 1:200

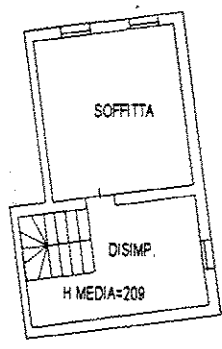
Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1466 - Subalterno: 2 >
VIA POSTUMIA piano: T-1-2.



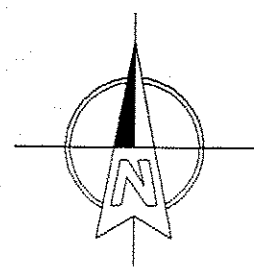
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:200
H= 293 CM



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:200
H= 289 CM



PIANTA PIANO SECONDO
SCALA 1:200
H= 247 CM



10 metri

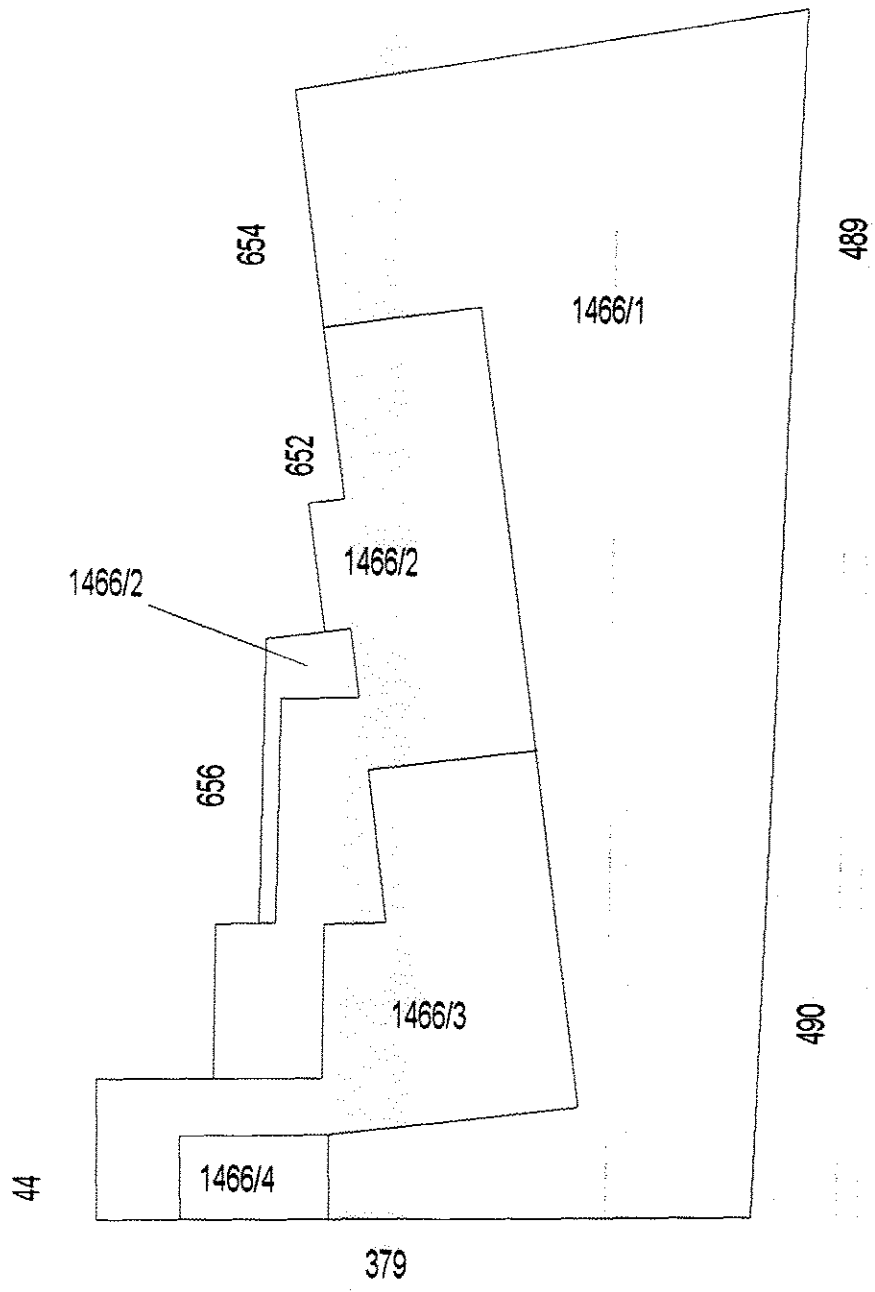
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

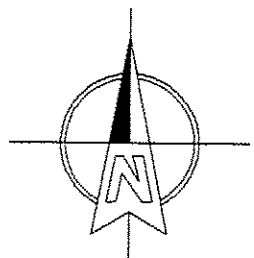
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Roetta Valter
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 2269

Comune di Annone Veneto	Protocollo n. 000078256 del 17/04/2002
Sezione: Foglio: 3 Particella: 1466	Tipo Mappale n. 36965 del 15/02/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

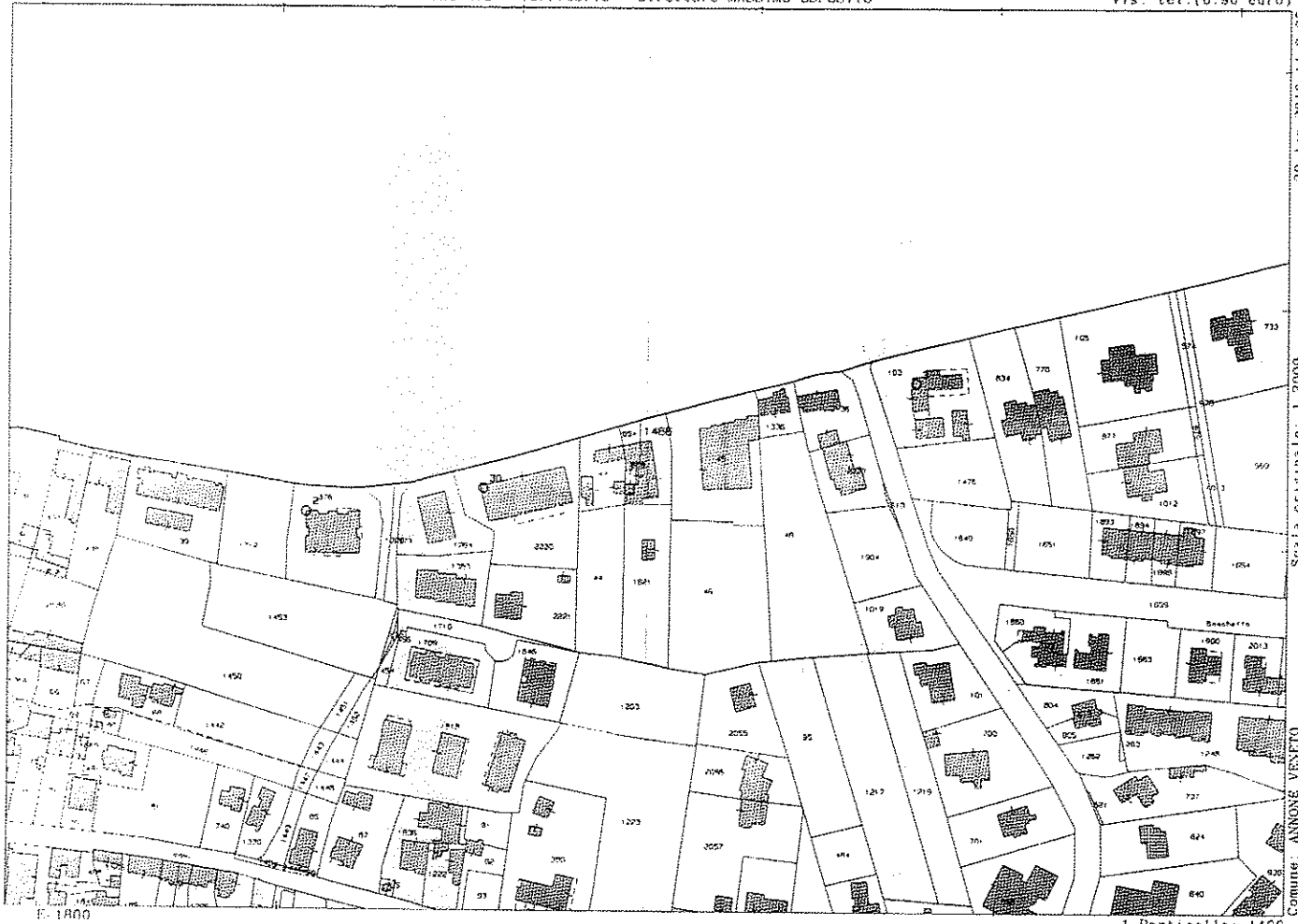
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1466 - Elaborato planimetrico >



ELABORATO GRAFICO
SCALA 1:200



Ultima planimetria in atti



N 17800

E. 1800

29-Ago-2016 14.9.25
Profil. n. 112/413/2016
Scelta originis L. 2009
Dimensione cornice: 374.000 x 378.000 metri
Comune: ANNONE VENETO
Foglio: 3
I Particella: 1466