
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **343/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filipetto
Codice fiscale: FLPMRZ72A21G888Q
Partita IVA: 01447310937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia
Telefono: 0434923023
Fax: 0434923023
Email: mauriziofilipetto@alice.it
Pec: maurizio.filipetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon - 30020 Annone Veneto (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Categoria: abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e posto auto [C6]

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Annone Veneto (VE), foglio 14, particella 345
qualità ente urbano
superficie catastale 1.300 mq

- sezione censuaria Annone Veneto (VE), foglio 14, particella 336
qualità ente urbano
superficie catastale 1.984 mq

Catasto Fabbricati:

- sezione censuaria Annone Veneto (VE), foglio 14, particella 345, sub. 11
indirizzo: via Don Raffaele Piccinin, piano 1 - 30020 Annone Veneto (VE)
categoria A/2
classe 2
consistenza 1,5 vani
superficie catastale 35 mq
rendita € 77,47
proprietari:
[REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

- sezione censuaria Annone Veneto (VE), foglio 14, particella 345, sub. 13
indirizzo: via Don Raffaele Piccinin, piano T - 30020 Annone Veneto (VE)
categoria C/2
classe 8
consistenza 3 mq
superficie catastale 4 mq
rendita € 2,79
proprietari:
[REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

- sezione censuaria Annone Veneto (VE), foglio 14, particella 336, sub. 25
indirizzo: via Monsignore Paolo Lino Zovatto, piano T – 30020 Annone Veneto (VE)
categoria C/6
classe 3
consistenza 13 mq
superficie catastale 13 mq
rendita € 10,07

proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. Possesso

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon - 30020 Annone Veneto (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Possesso: occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon - 30020 Annone Veneto (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon - 30020 Annone Veneto (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Creditori Iscritti: Condominio Loncon 2, Unicredit S.P.A

5. Comproprietari

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon - 30020 Annone Veneto (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Don Raffaele Piccinin n.30 int.4 - Fraz. Loncon - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30 int.4 - Fraz. Loncon - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Don Raffaele Piccinin n.30 int.4 - Fraz. Loncon - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: UNICO

Prezzo base d'asta del lotto: € 32.067,24

Beni in Annone Veneto (VE)
Località/Frazione Loncon
via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4

Lotto: UNICO

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: alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e posto auto [C6] siti in via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4 - Fraz. Loncon, 30020 Annone Veneto (VE)

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] piena proprietà
[redacted]

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] piena proprietà
[redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Annone Veneto, foglio 14, particella 345, qualità ente urbano, superficie catastale 1300 mq.

Derivante da: tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n°VE0076446 in atti dal 04/05/2004 (n° 76446.1/2004).

Confini: a nord con mappale 117, a est con i mappali 246 e 227, a sud con mappale 336, a ovest con il mappale 151.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Annone Veneto, foglio 14, particella 336, qualità ente urbano, superficie catastale 1984 mq

Derivante da: tipo mappale del 16/01/2003 protocollo n. 201115 in atti dal 16/01/2003 (n. 300.1/2003).

Confini: a nord con mappale 345, a est con il mappale 227, a sud con mappale 396, a ovest con il mappale 151.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]

proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.
[redacted]

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Sezione Censuaria: comune di Annone Veneto, foglio 14, particella 345, subalterno 11.

Indirizzo: comune Annone Veneto, via Don Raffaele Piccinin, piano 1.

categoria A/2
classe 2
consistenza 1,5 vani
superficie catastale 35 mq – escluse aree scoperte 34 mq
rendita € 77,47

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario, con vano scala comune, altra unità (sub.9), distacco su due lati, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

[REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Sezione Censuaria: comune di Annone Veneto, foglio 14, particella 345, subalterno 13.

Indirizzo: comune Annone Veneto, via Don Raffaele Piccinin, piano T
categoria C/2

classe 8
consistenza 3 mq
superficie 4 mq
rendita € 2,79

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: unità immobiliare sub.14, unità immobiliare sub.6 da più lati e corridoio comune, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

[REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Sezione Censuaria: comune di Annone Veneto, foglio 14, particella 336, subalterno 25.

Indirizzo: comune Annone Veneto, via Monsignore Paolo Lino Zovatto, piano T.
categoria C/6

classe 3
consistenza 13 mq
superficie 13 mq
rendita € 10,07

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: posto auto scoperto sub. 26, spazio di manovra comune sub.20 e posto auto scoperto sub.24, salvo altri.

Note: posto auto scoperto con accesso da via Don Raffaele Piccinin (già via Monsignore Paolo Lino Zovatto).

Pignoramento immobili

- a favore di: Condominio Loncon 2;
- contro [REDACTED];
- atto giudiziario di data 10/02/2015 nn. 157/2015;
- trascritto a Venezia in data 19/01/2016 ai nn. 1233/821.

Pignoramento immobili

- a favore di: Condominio Loncon 2;
- contro [REDACTED];
- atto giudiziario di data 10/02/2015 nn. 157;
- trascritto a Venezia in data 03/02/2016 ai nn. 2799/1833;
- note: rettifica della trascrizione RG/RP 1233/821 del 19/01/2016.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: circa 700,00 €

Millesimi di proprietà: non è stato possibile accertare in modo assoluto i millesimi di proprietà in quanto nell'atto di provenienza non sono riportati; secondo quanto dichiarato dall'amministratore però gli stessi dovrebbero ammontare a 61,71 (vedi allegato 4).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - le parti comuni condominiali ed il sub. 11 oggetto della E.I. possono essere adattati.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F - EPgl,nren 252,7730 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: redatta dal perito estimatore.

L'APE non è stato inserito nel portale telematico della Regione Veneto in quanto l'impianto di riscaldamento non è classificato nel catasto regionale degli impianti. Non è presente nemmeno il libretto di caldaia in quanto smarrito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietaria per 1/1 dell'unità distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 322 (derivante da frazionamenti successivi dell'originario mappale 160) dal 16/04/1992 al 08/07/2002 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualis Paolo di Santo Stino di Livenza (VE), in data 16/04/1992, ai nn. 6996/2260; trascritto a Venezia, in data 11/05/1992, ai nn. 11118/8202.

Note: in seguito a:

- frazionamento del 09-06-1994 il mapp.160 è stato suddiviso in più mappali tra cui il mapp.226;
- frazionamento del 08-06-1995 il mapp.226 è stato suddiviso in più mappali tra cui il mapp.245;
- frazionamento del 11-02-2002 il mapp.245 è stato suddiviso in più mappali tra cui i mapp.322.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietaria dell'unità distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 323 (originata da frazionamenti successivi dell'originaria particella 160) dal 16/04/1992 al 10/03/2003 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualis Paolo di Santo Stino di Livenza (VE), in data 16/04/1992, ai nn. 6996/2260; trascritto a Venezia, in data 11/05/1992, ai nn. 11118/8202.

Note: in seguito a:

- frazionamento del 09-06-1994 il mapp.160 è stato suddiviso in più mappali tra cui il mapp.226;
- frazionamento del 08-06-1995 il mapp.226 è stato suddiviso in più mappali tra cui il mapp.245;
- frazionamento del 11-02-2002 il mapp.245 è stato suddiviso in più mappali tra cui i mapp.323.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietaria per 1/1 dell'unità distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 322 ora mapp. 336 dal 08/07/2002 al 27/02/2007 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Terracina Valeria di San Donà di Piave (VE), in data 08/07/2002, ai nn. 988/475; registrato a San Donà di Piave, in data 15/07/2002, ai nn. 1515/1V; trascritto a Venezia, in data 12/07/2002, ai nn. 24054/16332.

Note: particella sulla quale è stato creato il sub.25 destinato a posto auto scoperto.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietaria per 1/1 dell'unità allora distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 323 ora mapp. 345 dal 10/03/2003 al 27/02/2007 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Terracina Valeria di San Donà di Piave (VE), in data 10/03/2003, ai nn. 1620/776; registrato a San Donà di Piave, in data 26/03/2003, ai nn. 158/1T; trascritto a Venezia, in data 27/03/2003, ai nn. 14042/9668.

Note: particella sulla quale è stato edificato il condominio Loncon 2 di cui fanno parte il sub. 11 e 13 oggetto dell'E.I..

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietari entrambi per 1/2 in regime di comunione dei beni dell'unità ora distinta catastalmente al foglio 14 mapp. 345 sub.11, 13 e mapp. 336 sub. 25 dal 27/02/2007 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ius Romano di Pordenone, in data 27/02/2007, ai nn. 120453/23819; registrato a Pordenone, in data 27/03/2007, ai nn. 2735/1T; trascritto a Venezia, in data 28/03/2007, ai nn. 12857/7315.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/03 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: permesso a costruire.

Per lavori: costruzione edificio residenziale di n.8 unità abitative.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 11/06/2003 al n. di prot. 6086

Rilascio in data 23/10/2003

Abitabilità/agibilità in data 29/11/2005 al n. di prot. 6443/E

NOTE: in allegato 3 viene riportata la documentazione significativa inerente la pratica reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Annone Veneto (VE):

- permesso di costruire rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia (Dott. Paolo Orso) il 23/10/2003;
- estratto della legge 10/91 sul risparmio energetico;
- comunicazione inizio lavori con prot. n. 0011909 del 04/11/2003;
- variazione di impresa costruttrice con prot. n. 1121 del 30/01/2004;
- permesso di costruire n. 35/03/A in variante al 35/03 con prot. n. 11616 del 18/11/2004 completo di elaborati grafici;
- certificato di agibilità n. 35/03 con prot. n. 6443/E del 29/11/2005 (pratica edilizia n. 102/2005), completo di dichiarazione di conformità di impianti a GPL, elettrico, idrico, termico e sanitario, collaudo strutturale.

7.1 Conformità edilizia

Si è riscontrata la presenza di un'ampia zona soppalcata progettualmente non dichiarata. Date le altezze del sottotetto, questa zona può essere adibita solo a soffitta non usufruibile.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria e rimozione scala in acciaio di accesso al sottotetto.

Competenze professionali e spese compresa cassa (4%) e IVA (22%): € 2.156,96

Oneri ed oblazione legati alla pratica edilizia : € 1.200,00

Rimozione scala (compresa IVA 22%): € 854,00

Oneri Totali: € 4.210,96

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

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C2 – "Residenziale di espansione"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: per ciò che concerne il lotto di vendita si dichiara la conformità urbanistica che deve essere invece controllata per il resto dello stabile condominiale.

Note generali sulla conformità: i terreni originali sui quali insiste il Condominio ed il posto auto sono stati oggetto di convenzione urbanistica a favore del comune di Annone Veneto con atto in data 06/04/1993 n. 2421 di repertorio del Segretario Comunale di Annone Veneto, registrato a Portogruaro il 21/04/1993 al n.292 S1.

Descrizione: **abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e posto auto [C6]**

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio denominato "Loncon 2", sito ad Annone Veneto (VE) in via Don Raffaele Piccinin n.30.

Il condominio è costituito da una palazzina di due piani fuori terra che comprende otto unità abitative, è stato realizzato e reso abitabile tra il 2003 e il 2005; è situato in zona periferica (fraz. Loncon) rispetto al centro di Annone Veneto (circa 5 km in linea d'aria), in una zona poco servita sotto ogni profilo.

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da un alloggio individuato in via Don Raffaele Piccinin n.30, int.4, posto al piano primo ed allibrato catastalmente al foglio 14, mapp. 345 e sub. 11, con altezza utile pari a circa cm. 270, e così suddiviso:

- locale unico per ingresso, cucina e pranzo - soggiorno con piccolo terrazzino;
- disimpegno, bagno.

E' presente una piccola cantina al piano terra individuata catastalmente al foglio 14, mapp. 345 e sub. 13 con altezza utile pari a cm. 270. Fa parte della proprietà anche un posto auto scoperto allibrato catastalmente al foglio 14, mapp. 336 e sub. 25.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **56,01**

Condizioni generali dell'immobile: la palazzina si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.

L'alloggio e la cantina, attentamente visionati, necessitano semplicemente di un'approfondita operazione di pulizia.

Il posto auto va liberato in quanto occupato da un mezzo da rottamare.

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone note: i balconi non presentano lesioni significative.</p>
Fondazioni	<p>tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.</p>
Scale	<p>tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non risultano segni di sofferenza strutturale.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: buone note: come già accennato le strutture sono in buono stato di conservazione e non riportano danni visibili.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti note: i serramenti esterni in legno sono del tipo con vetrocamera e presentano necessità di manutenzione ordinaria.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone note: porte in legno tamburate ed impiallacciate.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone note: la pavimentazione ed i rivestimenti parietali sono in piastrelle di qualità corrente.</p>

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**
note: il portoncino di accesso all'abitazione è in legno a forgiatura semplice, con apparente blindatura.

Impianti:

Citofonico
tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico**
note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto in quanto non presente un contratto di fornitura di energia elettrica.

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di conformità**
note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto in quanto non presente un contratto di fornitura.

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in acciaio**
condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di conformità**
note: è presente un generatore di calore autonomo ed un solo termostato ambiente che consente l'apertura/chiusura della valvola di zona per il passaggio del fluido vettore per il riscaldamento. Non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto in quanto non è presente un contratto di fornitura.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto del terrazzino	sup lorda di pavimento	1,00	35,48	€ 1.000,00
Terrazzino appartamento	sup lorda di pavimento	0,50	1,83	€ 1.000,00
Ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	2,19	€ 1.000,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,30	3,75	€ 1.000,00
Totale superficie equivalente			43,25	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo. Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al primo semestre 2016. Si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona. E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.2 Fonti d'informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

O.M.I. - primo semestre 2016

per abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo: min €/mq 1.000,00, max €/mq 1.300,00

Borsino immobiliare Annone Veneto

abitazioni civili : min €/mq 989,00, max €/mq 1.259,00;

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e posto auto [C6].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al netto del terrazzino	35,48	€ 1.000,00	€ 35.480,00
Terrazzino appartamento	1,83	€ 1.000,00	€ 1.830,00
Ripostiglio piano terra	2,19	€ 1.000,00	€ 2.185,00
Posto auto scoperto	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.245,00
Valore corpo			€ 43.245,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.245,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.245,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio posto al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2], cantina [C2] e posto auto [C6].	43,25	€ 43.245,00	€ 43.245,00

8.4 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%)	€ 6.486,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.691,01

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.067,24
---	-------------

Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C.
2. Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda.
3. Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Annone Veneto (VE).
4. Copia dell'atto di provenienza - compravendita attestante la legittimità del possesso.
Copia degli atti precedenti a cui quello di provenienza fa riferimento.
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile.
Copia contratto di locazione non registrato stipulato da Ghallab Mustapha con Jamil Lakbir.
Certificazione del Comune di Annone Veneto circa l'attuale assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
Risposta dell'Amministrazione del condominio in merito alle spese medie annue relative all'unità abitativa oggetto dell'E.I., ecc...
5. Certificato di residenza degli esecutati.
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE).
7. Documentazione fotografica.
8. Verbale del sopralluogo.

Porcia, lì 09.02.2017

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filipetto

Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio

Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920

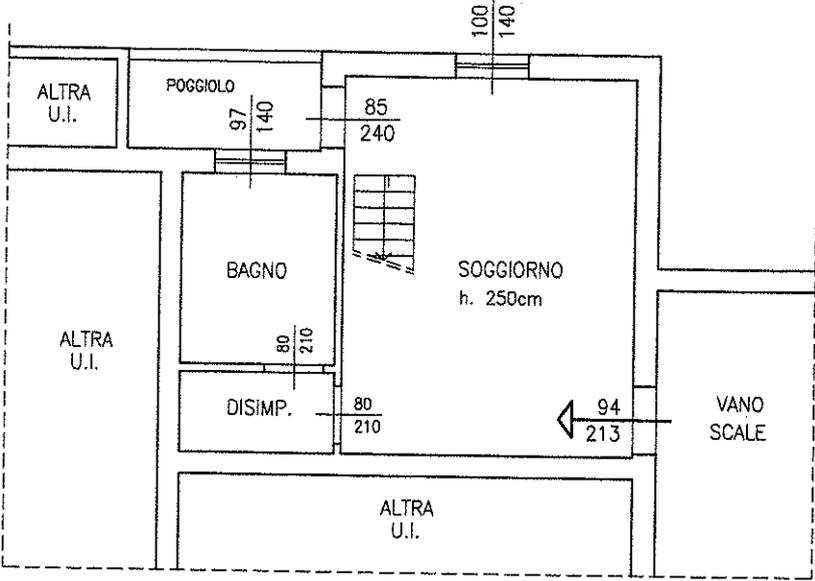
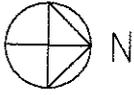
e-mail: mauriziofilipetto@alice.it - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu

P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

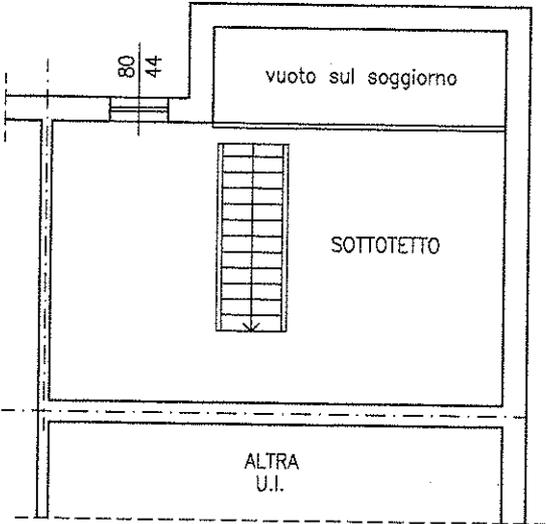
ALLEGATO 2

Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda

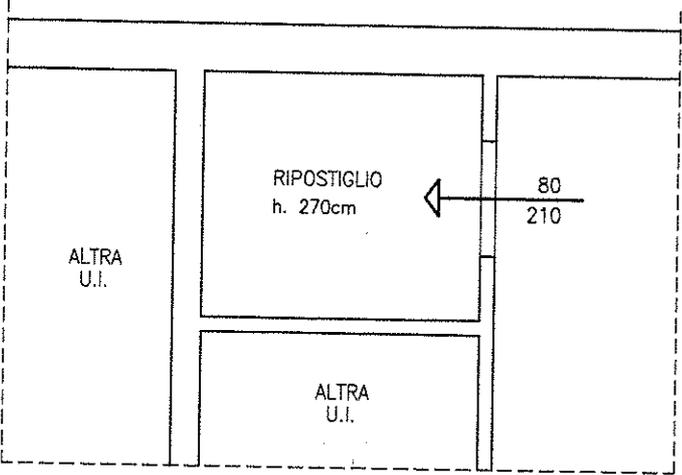
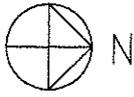
RILIEVO APPARTAMENTO
PIANO PRIMO
scala 1:100



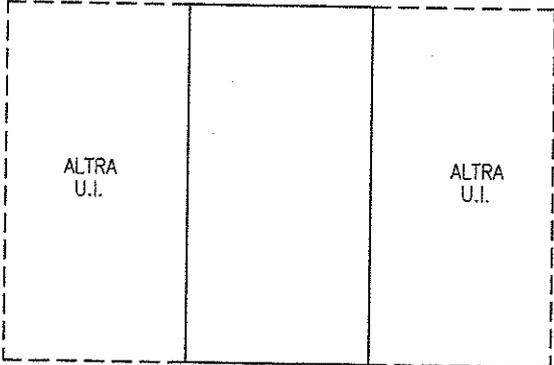
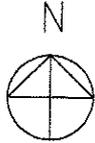
PIANO SECONDO (DA SANARE)



RIPOSTIGLIO
PIANO TERRA
scala 1:50

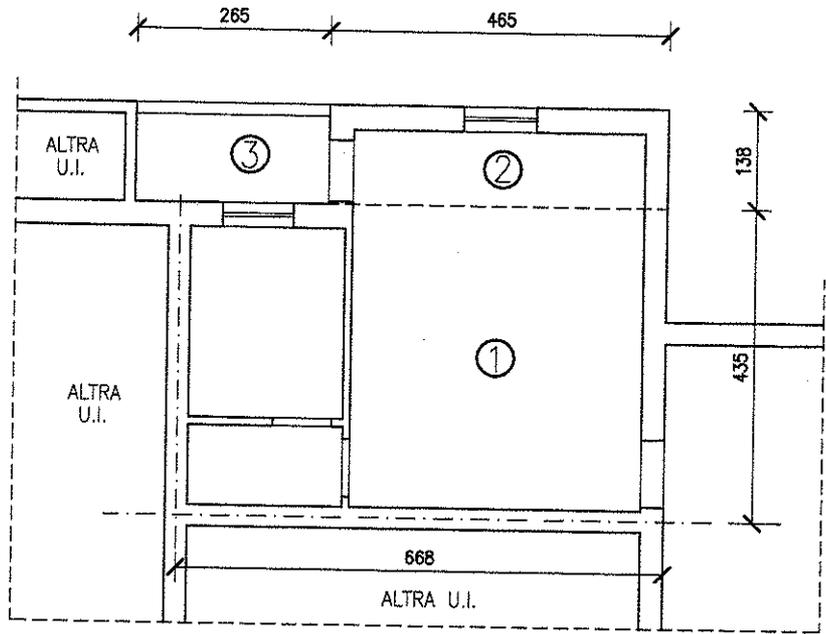


POSTO AUTO SCOPERTO
PIANO TERRA
scala 1:100

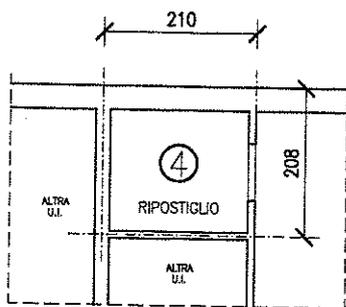


DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMERCIALE

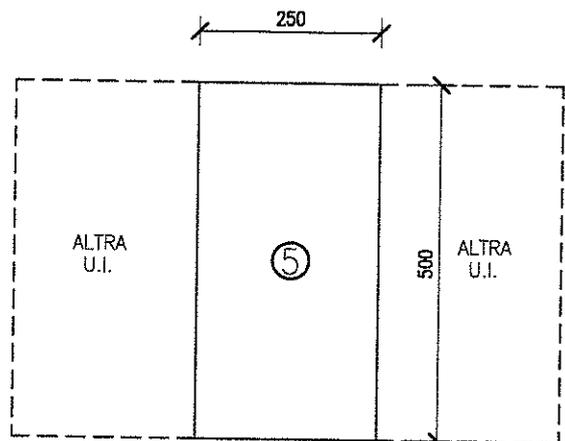
PIANO PRIMO
scala 1:100



RIPOSTIGLIO
PIANO TERRA
scala 1:00



POSTO AUTO SCOPERTO
PIANO TERRA
scala 1:100



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

1.0 Alloggio piano primo :

$$\textcircled{1} \quad 6.68 \times 4.35 = \dots\dots\dots 29.06 \text{ mq}$$

$$\textcircled{2} \quad 4.65 \times 1.38 = \dots\dots\dots 6.42 \text{ mq}$$

$$\text{totale parziale} \dots\dots\dots \underline{35.48 \text{ mq}}$$

Terrazzino

$$\textcircled{3} \quad 2.65 \times 1.38 = \dots\dots\dots \underline{3.66 \text{ mq}}$$

$$\text{totale appartamento} \dots\dots\dots 39.14 \text{ mq}$$

2.0 Ripostoglio piano terra :

$$\textcircled{4} \quad 2.10 \times 2.08 = \dots\dots\dots \underline{4.37 \text{ mq}}$$

$$\text{totale ripostoglio} \dots\dots\dots 4.37 \text{ mq}$$

3.0 Posto auto piano terra :

$$\textcircled{5} \quad 2.50 \times 5.00 = \dots\dots\dots \underline{12.50 \text{ mq}}$$

$$\text{totale posto auto} \dots\dots\dots 12.50 \text{ mq}$$



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

Dichiarazione protocollo n. VE0215605 del 02/11/2004

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

Via Piccinin

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 345

Subalterno: 11

Compilata da:
Migotto Sandro

Iscritto all'albo:
Geometri

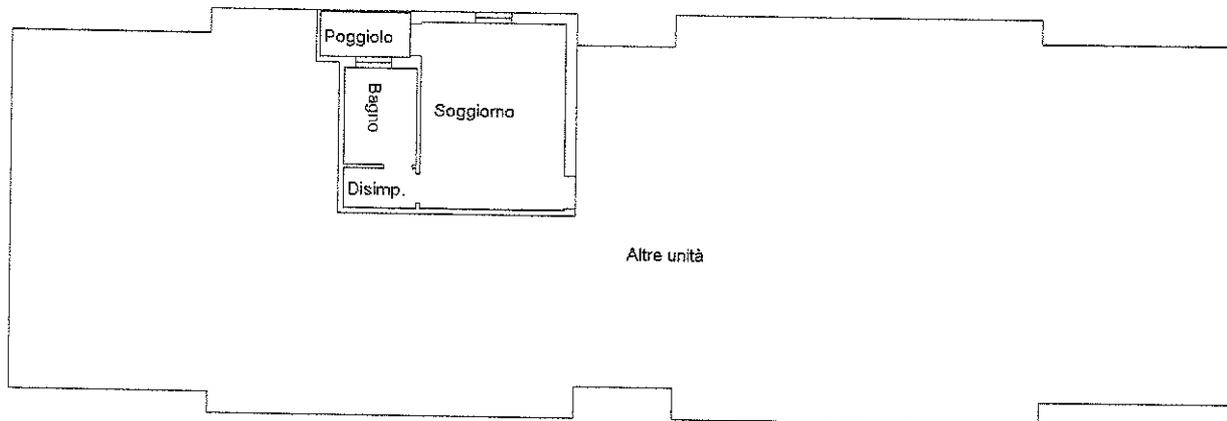
Prov. Venezia

N. 1615

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano primo
h. 2.70 °IML.



Ultima planimetria in atti

Data: 03/01/2017 - n. T119856 - Richiedente: FLPMRZ72A21G888Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 14 - Particella: 345 - Subalterno: 11 >
VIA DON RAFFAELE PICCININ piano: I;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0215605 del 02/11/2004

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

Via Piccinin

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 345

Subalterno: 13

Compilata da:
Migotto Sandro

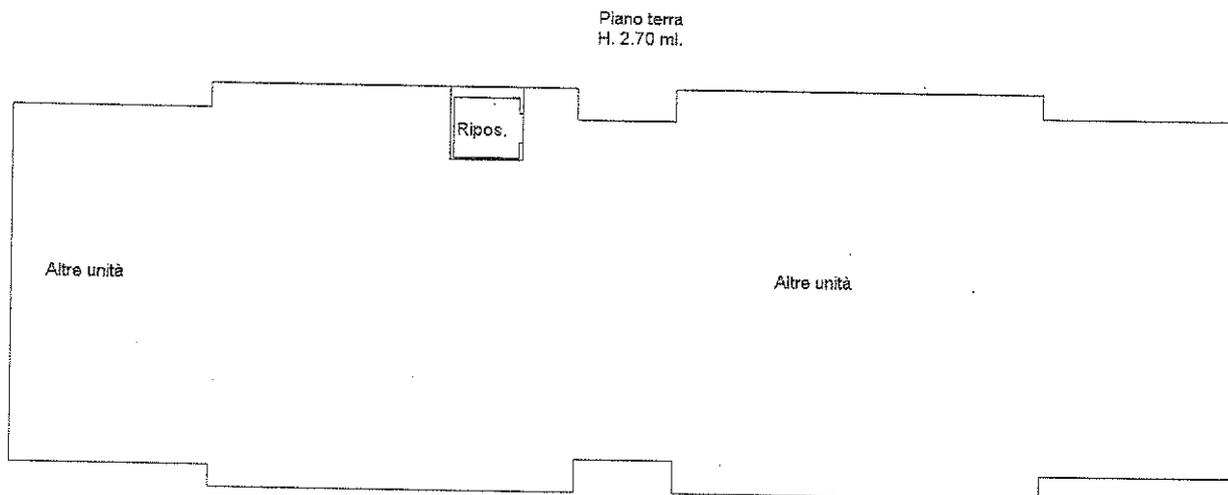
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1615

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 03/01/2017 - n. T119857 - Richiedente: FLPMRZ72A21G888Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 14 - Particella: 345 - Subalterno: 13 >
VIA DON RAFFAELE PICCININ piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0076570 del 03/05/2006

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

Via Monsignore Paolo Lino Zovatto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 336

Subalterno: 25

Compilata da:
Migotto Sandro Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1615

Scheda n. 1

Scala 1:200

posto
auto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 14 - Particella: 336 - Subalterno: 25 >
VIA MONSIGNORE PAOLO LINO ZOVATTO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/01/2017 - n. T120095 - Richiedente: FLPMRZ72A21G888Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)