
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **131/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-03-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Descrizione zona: L'edificio dista circa 1 km. dal centro ed è situato in una zona costituita in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2;

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2;

foglio 4, particella 436, subalterno 2, scheda catastale n. T262299 del 28/03/1997, indirizzo Via Quattro Strade n. 6/A, piano S1-T, comune Annone Veneto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 232 mq., rendita € 619,75.

foglio 4, particella 436, subalterno 3, scheda catastale n. T262301 del 28/03/1997, indirizzo Via Quattro Strade n. 6/A, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq., superficie 31 mq., rendita € 40,28.

2. Possesso

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Quattro Strade n. 6/A - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 314.925,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, [REDACTED]
[REDACTED], con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 47 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 18-11-2016, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 01-02-2017, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Annone Veneto (Venezia)**

Via Quattro Strade n. 6/A

Lotto: 001

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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Quattro Strade n. 6/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted] proprietà per 1/2;
[redacted]
proprietà per 1/2;

foglio 4, particella 436, subalterno 2, scheda catastale n. T262299 del 28/03/1997, indirizzo Via Quattro Strade n. 6/A, piano S1-T, comune Annone Veneto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 232 mq., rendita € € 619,75

foglio 4, particella 436, subalterno 3, scheda catastale n. T262301 del 28/03/1997, indirizzo Via Quattro Strade n. 6/A, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq., superficie 31 mq., rendita € € 40,28

Confini: Nord: mapp. 609-424; Sud: mapp. 423; Est: mapp. 611; Ovest: mapp. 8.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: non si dichiara la conformità catastale in quanto, in fase di primo accesso, si sono riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli autorizzativi. Nell'allegato n. 11 sono evidenziate tali difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 1 km. dal centro di Annone Veneto ed è situato in una zona costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare. Nelle immediate vicinanze dell'abitazione trovano collocazione un ristorante ed una palestra; a poche centinaia di metri trova collocazione la zona artigianale denominata "Quattro Strade".

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e agricola.

Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: atto di mutuo; a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 05/06/2006 ai nn. 21.254; iscritto/trascritto a Venezia in data 19/06/2006 ai nn. 26.997/6.629; importo ipoteca: € 225.000; importo capitale: € 150.000; note: dati desunti dalla certificazione notarile redatta

dal notaio Enrico Siracusano del 25/05/2016.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo; a rogito di Tribunale di Venezia in data 12/08/2013 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 29/08/2013 ai nn. 23.510/3.432; oggetto di tale iscrizione riguarda la quota di 1/2 dell'abitazione sub. 2, 1/2 del garage sub. 3 ed 1/2 del terreno di pertinenza di mq. 1.360. Dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal notaio Enrico Siracusano del 25/05/2016.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 15/04/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2016 ai nn. 14.137/9.565; dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal notaio Enrico Siracusano del 25/05/2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattandosi di abitazione in villino non ha spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile rilevarle.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti spese condominiali.

Millesimi di proprietà: non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: "F"

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6)

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

Avvertenze ulteriori: non rilevate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] s ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Pietro Sirignano, in data 31/01/1996, ai nn. 13.023; trascritto a Venezia, in data 19/02/1996, ai nn. 4.050/2.917.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: protocollo n. 5.964 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione abitazione unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/1995 al n. di prot. 5.964

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1997 al n. di prot. 9.150

NOTE: Concessione Edilizia n. 98/95 del 31-10-1995 Concessione Edilizia per Variante alla C.E. n. 98/95 del 31-10-1995, protocollo n. 8.640, n. 98/95/A del 23-12-1996 Certificato di abitabilità n. 98/95 del 21-01-1997

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

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

note: non si dichiara la conformità edilizia in quanto, in fase di primo accesso, si sono riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli autorizzativi.

Nell'allegato n. 11 sono evidenziate tali difformità.

Per quanto concerne le opere difformi e gli oneri da sostenere per la loro regolarizzazione, vedasi quanto riportato nella sezione successiva "conformità urbanistica".

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7. - P.R.G. approvato con D.G.R. n. 3.148 del 29.05.1992 - Variante parziale al P.R.G. n. 10

	approvata con D.G.R. n. 1.042 del 21.04.2009 - P.A.T. efficace dal 13.02.2016 (D.C.C. n. 2 del 14.01.2016)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	alla data odierna, utilizzabile il "Piano Casa" (mc. 200)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

realizzazione di soppalco e magazzino interrato.

Regolarizzabili mediante:

SCIA IN SANATORIA.

Descrizione delle opere da sanare:

soppalco all'interno del soggiorno, accessibile tramite scala in legno e magazzino completamente interrato accessibile dalla zona garage, realizzato al di sotto della cucina; altre lievi modifiche configurabili in alcuni nuovi fori interni di accesso a zone destinate a soffitta, sanabili. Si precisa che per sanare il soppalco realizzato all'interno del volume del soggiorno, non avendo le altezze minime previste dalle norme, dovrà essere di fatto inaccessibile, eliminando a tale scopo, la scala di accesso allo stesso.

Spese tecniche per SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Sanzioni e oneri comunali: € 2.000,00

Spese tecniche per aggiornamento catastale comprese spese: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: non si dichiara la conformità urbanistica in quanto, in fase di primo accesso, si sono riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli autorizzativi.

Nell'allegato n. 11 sono evidenziate tali difformità.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 001) è costituito da una abitazione tipo villino disposta su quattro livelli e più precisamente: interrato (realizzato in assenza di titolo abilitativo); seminterrato; rialzato (zona giorno); primo (zona notte). Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata tipica dell'epoca di costruzione.

L'accesso pedonale e carraio, avvengono tramite servitù di passaggio regolarmente

registrata e trascritta attraverso il mappale 119 che è prospiciente la via pubblica, via Quattro Strade, che collega Portogruaro a San Stino di Livenza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il GPL da cisterna ubicata nell'area esterna.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 01/02/2017, è la seguente: dall'area esterna, si accede tramite vialetto pedonale pavimentato in porfido all'ingresso principale posto al piano rialzato che distribuisce nei vani soggiorno e cucina; tramite scala a vista, si accede alla zona notte che è composta da due bagni, da una stiferia, una camera a due letti e da una camera matrimoniale provvista di terrazza esterna/loggia e guardaroba dal quale è possibile accedere alle zone soffitta poste al di sopra della cucina e del guardaroba stesso. Tramite una rampa di scale posizionata nel pianerottolo del corridoio della zona notte, si accede ad una zona soppalcata, realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Al piano seminterrato si accede tramite rampa di scale interna o dal portone basculante del garage; in tale zona oltre al garage, sono presenti due magazzin, una centrale termica, una cantina ed un wc; nel magazzino adiacente al garage, è stata realizzata una scala che conduce ad un ulteriore magazzino posto al di sotto della cucina, vano costruito in assenza di titolo abilitativo.

L'area esterna, della superficie catastale di mq. 1.360 è prevalentemente utilizzata a giardino seminato a prato e con diverse piante d'ulivo; i camminamenti esterni sono tutti pavimentati in cubetti di porfido; è presente anche un piccolo box in legno per il ricovero degli attrezzi che andrà rimosso a cura della parte aggiudicataria in quanto installato senza autorizzazione e non sanabile.

Per quanto concerne le opere realizzate senza titolo abilitativo, vedasi sezione "conformità urbanistica".

Superficie complessiva di circa mq. **313,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,40 piano seminterrato - ml. 2,70 piano terra/rialzato - ml. 4,65 media zona giorno - ml. 2,25 il magazzino abusivo posto al di sotto della cucina.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli (+1 interrato realizzato senza titolo abilitativo) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono.**

Condizioni generali dell'immobile:

l'abitazione si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono tutti con telaio in legno colore naturale, doppio vetro e scuri in legno ove presenti; gli infissi interni sono in legno ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso è in legno massiccio con apertura ad anta normale; le pavimentazioni della cucina così come il rivestimento del bagno e della cucina stessa sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona ingresso, soggiorno e notte sono in legno; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

Tutto il piano seminterrato ha pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Si evidenzia che la dichiarazione di conformità degli impianti è allegata in copia alle pratiche edilizie (all. 3).

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia marca Ferroli modello Domina Plus F24 alimentata a GPL.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue:

le murature perimetrali e portanti sono in laterizio, opportunamente isolate verso l'esterno; i solai di interpiano sono in latero-cemento mentre quello di copertura è a falde inclinata con struttura in legno a vista isolato con soprastante manto in coppi; le grondaie ed i pluviali sono in rame; le pareti divisorie interne e le contropareti esterne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superficie lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda a destinazione residenziale piano rialzato/primo mq. 180 (arrofondati) (non è compresa la superficie non autorizzata);
- superficie lorda a destinazione accessoria piano seminterrato comprensiva di autorimessa (sub. 3) mq. 108 (arrofondati) (non è compresa la superficie non autorizzata);
- superficie lorda a destinazione terrazza piano rialzato/primo mq. 25 (arrofondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per gli accessori,

autorimesse e cantine e soffitte e pari a 0,33 per terrazze, balconi, simili.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	180,00	€ 1.300,00
accessori	sup reale lorda	0,50	54,00	€ 1.300,00
porticato/balcone	sup reale lorda	0,33	8,25	€ 1.300,00
			242,25	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima.

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

T Trattandosi di una abitazione con garage e giardino di pertinenza, viste le caratteristiche tipologiche, l'immobile non risulta divisibile e pertanto la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di **€/mq. 1.300,00.**

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro (VE);

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
anno 2016, 1° semestre.;

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

parametri per abitazioni di tipo civile, ville e villini in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo;;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazioni civili, ville e villini fascia media €/mq. 1.124,00..

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	180,00	€ 1.300,00	€ 234.000,00
accessori	54,00	€ 1.300,00	€ 70.200,00
porticato/balcone	8,25	€ 1.300,00	€ 10.725,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 314.925,00

Valore Corpo € 314.925,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 314.925,00

Valore complessivo diritto e quota € 314.925,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	242,25	€ 314.925,00	€ 314.925,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 47.238,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 262.686,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 262.686,25

Note finali dell'esperto:

Recapito telefonico del Sig. 

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 7: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
- allegato 8: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO;
- allegato 9: CERTIFICATO INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 10: VERBALE DI PRIMO ACCESSO ALL'IMMOBILE;
- allegato 11: PLANIMETRIE DI RILIEVO DELL'IMMOBILE.

Data generazione:

04-02-2017 15:02:15

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

geometra luca gaiarin

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA, DIREZIONE LAVORI,
CONSULENZE BIOEDILI, SICUREZZA CANTIERI, ASSISTENZA TECNICA IMPRESE EDILI

allegato n. 1

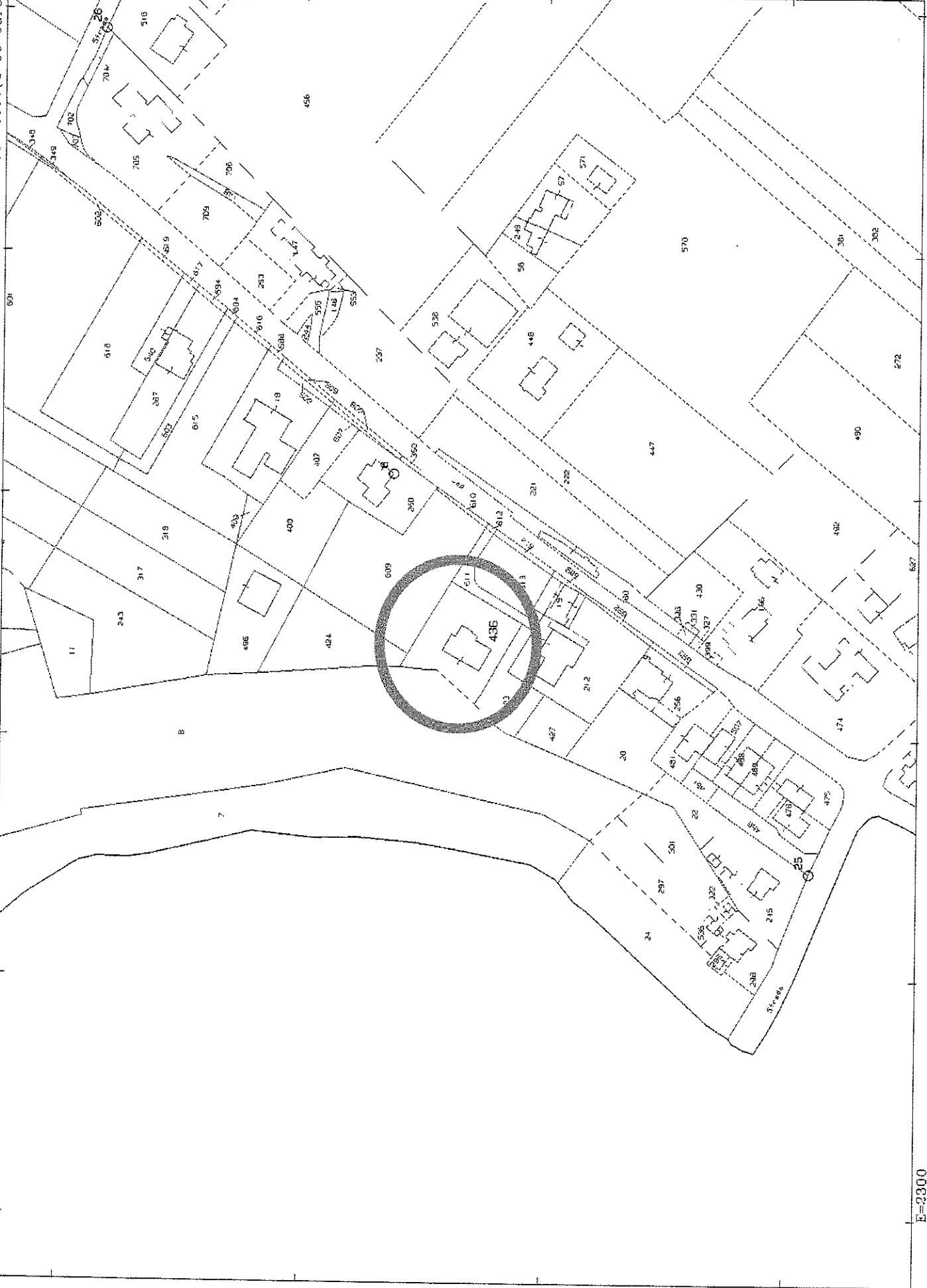
LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

p.zza San Michele Arc.lo n. 47 33082 Azzano Decimo (PN) - : port. 338/8970936

e-mail: luca.gaiarin@libero.it - luca.gaiarin@geopec.it

cod. fisc.: GRNLCU72S19G888L - part. IVA: 01311650939





Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2016

Data: 16/12/2016 - Ora: 17.20.57
Visura n.: T258008 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ANNONE VENETO (Codice: A302) Provincia di VENEZIA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANNONE VENETO(Codice A302) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	436	2			A/7	3	8 vani	Totale: 232 m ² Totale escluse aree scoperte**; 226 m ²	Euro 619,75 L. 1.200.000	VIA QUATTRO STRADE n. 6A piano; S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		4	436	3			C/6	7	26 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 40,28 L. 78.000	VIA QUATTRO STRADE n. 6A piano; S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 3099/1997
Immobile 2: Notifica: 3099/1997
Totale: vani 8 m² 26 Rendita: Euro 660,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/2

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/03/1997 in atti dal 28/03/1997 Registrazione: (n. B01415.1/1997)
Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 2



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2016

Data: 16/12/2016 - Ora: 17.20.58
Visura n.: T258008 Pag: 2

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/01/2017 - Ora: 15.45.05

Segue

Visura n.: T199541 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2017

Dati della richiesta	Comune di ANNONE VENETO (Codice: A302)		
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA Foglio: 4 Particella: 436		

Area di enti urbani e promiscui dal 07/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	4	436	-	-	ENTE URBANO	13 60		Agrario	Tipo mappale del 07/08/2003 protocollo n. 22304 in atti dal 07/08/2003 (n. 7783.2/2003)
Notifica					Partita	1			
Annotazioni		comprende il fg. 4 n. 425							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 425

Area di enti urbani e promiscui dal 07/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	4	436	-	-	ENTE URBANO	13 10		Agrario	Tipo mappale del 07/08/2003 protocollo n. 22304 in atti dal 07/08/2003 (n. 7783.1/2003)
Notifica					Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 420

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/01/2017 - Ora: 15.45.05

Segue

Visura n.: T199541 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Dediz	Reddito		
1	4	420			SEMIN ARBOR	13 10	A42	Dominicale Euro 10,38 L. 20.102	Agrario Euro 5,75 L. 11.135	FRAZIONAMENTO del 06/12/1995 in atti dal 06/12/1995 (n. 1781.2/1995)
Notifica				Partita		4128				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 270

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 419 - foglio 4 particella 421 - foglio 4 particella 422 - foglio 4 particella 423

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 07/08/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 07/08/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1996 protocollo n. 266815 Voltura in atti dal 17/10/2001 Repertorio n.: 13023 Rogante: NOT. SIRIGNANO Sede: ANNONE VENETO Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n. 62 del 06/02/1996 COMPRAVENDITA (n. 1086.1/1996)			

Situazione degli intestati dal 13/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 13/06/1991
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 13/06/1991
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 06/12/1995 in atti dal 06/12/1995 Registrazione: (n. 1781.2/1995)			

Situazione degli intestati dal 22/11/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI fino al 31/01/1996
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1991 in atti dal 06/11/1996 Registrazione: (n. 4645.1/1995)			



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2017

Data: 09/01/2017 - Ora: 15.45.05

Visura n.: T199541 Pag: 3

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	270	-	SEMIN ARBOR	60 20	A42	Dominicale L. 92.377	Agrario L. 51.170	
Notifica				Partita		4128	TIPO MAPPALE del 24/07/1995 in atti dal 24/07/1995 (n. 1171.1/1995)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 19 - foglio 4 particella 212 - foglio 4 particella 426 - foglio 4 particella 427 - foglio 4 particella 428 - foglio 4 particella 429

Situazione dell'Immobile dal 30/09/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	270	-	SEMIN ARBOR	65 30	A42	Dominicale L. 100.203	Agrario L. 55.505	
Notifica				Partita		4128	Tabella di variazione in atti dal 30/09/1987 (n. 6483)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 306

Situazione dell'Immobile dal 09/05/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	270	-	SEMIN ARBOR	64 00	A42	Dominicale L. 98.208	Agrario L. 54.400	
Notifica				Partita		4128	FRAZIONAMENTO del 09/05/1980 in atti dal 30/09/1987 GRAMATICOPOLI (n. 13282)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 305



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/01/2017 - Ora: 15.45:05
Visura n.: T199541 Pag: 4

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2017

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	4	270			SEMIN ARBOR	65 70	A42		L. 100.817	L. 55.845
Notifica										Impianto meccanografico del 19/01/1976
Partita 3653										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 06/12/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 06/12/1995
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 22/11/1979 in atti dal 01/07/1980 Registrazione: (n. 179)			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 22/11/1979
Impianto meccanografico del 19/01/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MOD. AN (CE/1)

LIRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

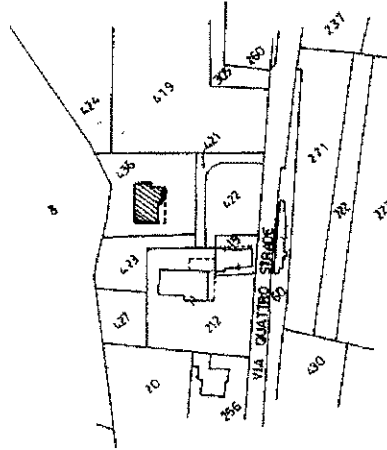
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di v.u. in Comune di ANNONE VENETO, via QUATTRO, S. TRADE, civ. 6A

ELABORATO PLANIMETRICO

RIF. TO TIPO MAPPALE PROT. MOD. 8 N. 2204 DEL 23.12.1996

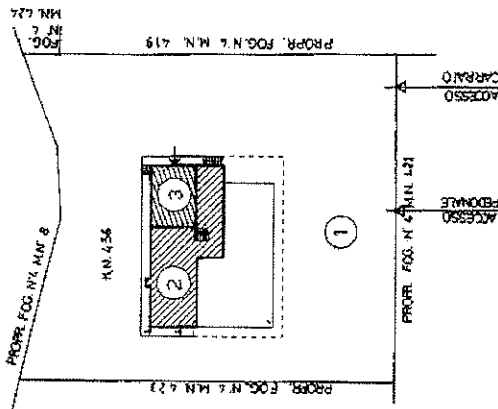
- SUB ① BENE COMUNE NON USABILE AREA SCOPERTA DI M. 165 (CORRIE-GARDINO) COMUNE AI SUB 2-3
- SUB ② ABITAZIONE (PIANO SEMINTERRATO-RIALZATO-PRIMO) CIV. N. 6A
- SUB ③ GARAGE (PIANO SEMINTERRATO) CIV. N. 6A



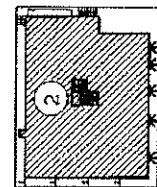
COMUNE DI ANNONE VENETO
FOG. N. 4 M.N. 436
SCALA 1:2000



SCALA DI 1:800



PIANO SEMINTERRATO - TERRA



PIANO RIALZATO - PRIMO

Dichiarazione di N.C.
 Demuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. n. 436 sub. 1-2-3
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TREVISO n. 2298
 Computata dal **GEOME. TONETTO MAURIZIO** (Prov. T. n. 2298)
 Conservatore di **ANNONE VENETO** (Prov. T. n. 2298)

RISERVATO ALL'UFFICIO
 15/04/1997

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1997 - Data: 16/12/2016 - n. T258445 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio

MOD. AN (CEU)

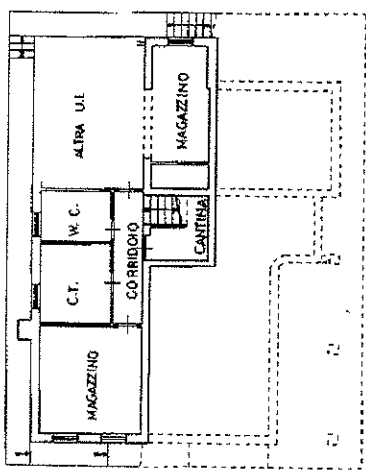
LIBRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 652)

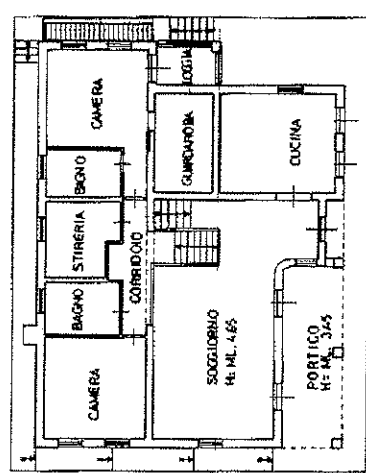


Planimetria di c.i.u. in Comune di ANNONE VENETO... via QUATTRO STRADE... 6A

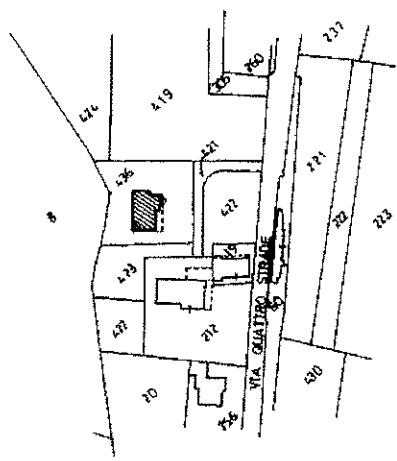
ACQUAROIO
F. 19 1997 44



PIANO SEMINTERRATO
H = M. 2,40



PIANO RIALZATO - PRIMO
H = M. 2,70



COMUNE DI ANNONE VENETO
FOG. N.4 M.N. 436
SCALA 1:2000



SCALA DI F. 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

BO 1415/97



Compiata dal GEOM. C. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di TREVISO n. 11111

4^{ta} P. [REDACTED] - SUBDISTRETTO: Z...

Dichiarazione di R/C
 Denuncia di variazione

Identificativo catastale n. 436 sub 2.11111.0

Foglio (A.302) - Foglio

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497

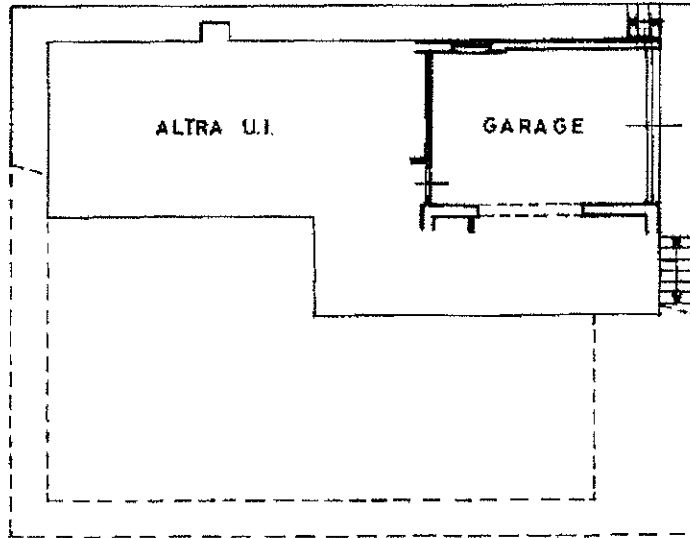


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

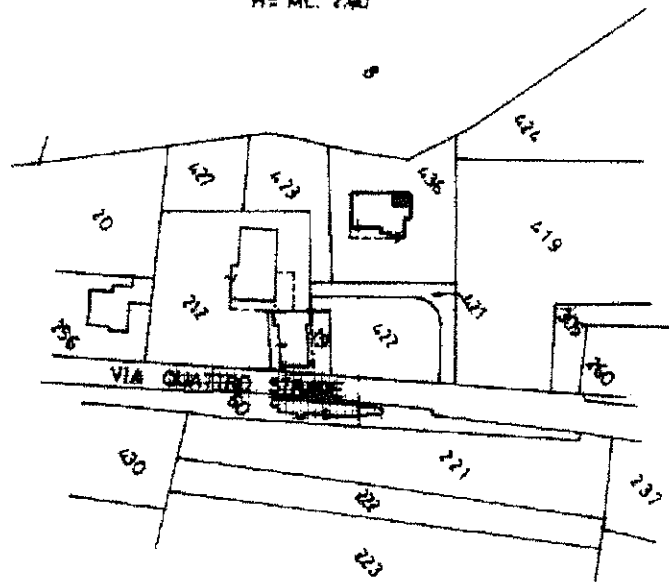
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANNONE VENETO via QUATTRO STRADE civ. 6A



PIANO SEMINTERRATO
H = ML. 2,40



COMUNE DI ANNONE VENETO
FOG. N°4 M.N. 436
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto del Fabbricati - Situazione al 16/12/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 4 - Particella: 436 - Subalterno: 3 >
VIA QUATTRO STRADE n. 6A piano: S1;

Ultima planimetria in atto

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. [REDACTED]**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/03/1997 - Data: 16/12/2016 - n. T262301 - Richiedente: GRNLCU73S19G888L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Richiedente: 2008 A4(210x297) 03
n. 436 sub. 3 data 11 MAR 1997 Firma [REDACTED]



B01415