Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **80/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento in condominio sito al secondo piano con auto-rimessa al piano terra

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - Summaga di Portogruaro
Telefono: 0421 205157

Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020
Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] foglio 3, particella 1646, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Madre Teresa di Calcutta, piano terra, Comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 30,99, [redacted] foglio 3, particella 1646, subalterno 13, scheda catastale allegata, indirizzo Via Madre Teresa di Calcutta, piano secondo, Comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 255,65

2. Possesso

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI -con possibilità di adattabilità-

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Regime patrimoniale: stato libero
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Corpo: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa
Prezzo da libero: € 106.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi [redacted] libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal Dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 07.05.2018, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca della concessione edilizia, Dia per variante con agibilità in Comune di Annone Veneto e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione
Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5

Lotto: 001 – Abitazione tipo economica con autorimessa

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: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5
Note: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "AL PARCO" sito nel Comune di Annone Veneto Via Madre Teresa di Calcutta n. 11/5, foglio 3 mappale 1646 sub. 6 e sub. 13. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 -Ente Urbano- di mq 915,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 6 e sub 13 con quote di comproprietà sulle parti comuni il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 175,767/1000 come risulta dalla tabella millesimale della proprietà comune generale allegata all'atto di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 del [redacted] registrato a [redacted] al n. 3 serie 1/V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 05/01/2004 Registro generale 127 e Registro particolare 95 (vedasi allegato n. 5/4)-

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
foglio 3, particella 1646, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Madre Teresa di Calcutta, piano terra, Comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 30,99
Derivante da: vedasi allegato 4, 5 e 5/4
Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,694 millesimi di proprietà comune come descritto nell'atto di compravendita. Parti comuni generali del fabbricato foglio 3 di Annone Veneto

mappale 1646 sub. 16 - vano scala- (bene comune non censibile dal sub. 3 al sub. 14) e sub. 17 - scoperto comune- (bene comune non censibile dal sub. 3 al sub. 15)
Confini: a Nord scoperto comune (sub. 17) da cui avviene l'accesso, ad Est muro perimetrale, a Sud con parti comuni e ad Ovest altra unità (sub. 5).
Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
[redacted] foglio 3, particella 1646, subalterno 13, scheda catastale allegata, indirizzo Via Madre Teresa di Calcutta, piano secondo, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 255,65
Derivante da: vedasi allegato 4, 5 e 5/4
Millesimi di proprietà di parti comuni: 159,073 millesimi di proprietà comune come descritto nell'atto di compravendita. Parti comuni generali del fabbricato foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 16 - vano scala- (bene comune non censibile dal sub. 3 al sub. 14) e sub. 17 - scoperto comune- (bene comune non censibile dal sub. 3 al sub. 15)
Confini: a Nord con parti comuni (sub. 16) e altra unità (sub. 12), ad Est ed Ovest distacco su scoperto , a Sud distacco su scoperto (sub. 15)
Note: nessuna

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'autorimessa sita al piano terra si rileva una lieve riduzione di superficie nella zona interna di accesso e modifica dell'altezza utile interna da ml 2.40 a ml 2,35; nell'appartamento si rileva una risega nel corridoio dalle dimensioni di ml 0.42 x 0.16, trasformazione del ripostiglio in bagno, realizzazione di una canna fumaria con relativa torretta per il caminetto del soggiorno, variazioni delle altezze utile interne dell'appartamento da sanare come modifica prospettica, installazione di un lucernario nel soggiorno/cottura ed installazione di due serramenti in alluminio a protezione della terrazza fronte soggiorno (non sanabile)
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: vedasi le irregolarità sopradescritte
competenze e spese per le variazioni catastali: € 1.252,90

Oneri Totali: **€ 1.252,90**
Note: competenze per la redazione di due schede catastali e docfa € 900.00 + EPPI 5% € 45,00 + iva 22% € 207,90 + diritti catastali € 100,00= € 1.252,90

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "AL PARCO" sito nel Comune di Annone Veneto Via Madre Teresa di Calcutta n. 11/5, foglio 3 mappale 1646 sub. 6 e sub. 13. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 -Ente Urbano- di mq 915,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 6 e sub 13 con quote di comproprietà sulle parti comuni il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 175,767/1000 come risulta dalla tabella millesimale della proprietà comune generale allegata all'atto di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 del notaio [redacted] egistrato a Portogruaro i[redacted] serie [redacted] e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data

05/01/2004 Registro generale 127 e Registro particolare 95 (vedasi allegato n. 5/4 e 9/4)-
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza, San Stino di Livenza, Pramaggiore e Portogruaro
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: nessuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE -SOCIETA' COOPERATIVA" contro [redacted] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted], Registrato a Pordenone in data 08/10/2015 ai nn. 9369/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/10/2015 ai nn. 28216/4765; Importo ipoteca: € 135000.00; Importo capitale: € 75000.00; Note: vedasi allegato 5/1 e allegato 9/1.
- Altra limitazione:
Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted], Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/07/1998 ai nn. 19381/13011; vedasi allegato 5/2 e allegato 9/2; trattasi della costituzione di una servitù di passaggio su aree successivamente trasferite al Comune di Annone Veneto con atto stipulato dal [redacted] in data [redacted] Rep. [redacted] (ora aree di uso pubblico) .
- Altra limitazione:
Descrizione onere: convenzione edilizia; A rogito di Segretario Comunale del Comune di Annone Veneto in data 21/05/2002 ai nn. 2686; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/06/2002 ai nn. 18390/12572; vedasi allegato 5/3 e allegato 9/3.
- Altra limitazione:
Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di [redacted] in data 17/12/2003 ai nn. 20207/7438; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2004 ai nn. 128/96; vedasi allegato 5/4 e allegato 9/5; trattasi della costituzione di una servitù di passaggio su aree successivamente trasferite al Comune di Annone Veneto con atto stipulato dal [redacted] in data 18/12/2006 Rep. 19615 (ora aree di uso pubblico) .
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 06/03/2017 ai nn. 685 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2017 ai nn. 12110/7924; vedasi nota di trascrizione di cui allegato 9/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il condominio non è dotato di regolamento condominiale non essendo lo stesso obbligatorio a norma di legge. Le spese condominiali sono pagate con l'accordo tra i vari condomini ed il sig. [redacted] chiara al momento del sopralluogo che sono regolari. Le spese condominiali ammontano a circa € 1000,00 come dichiarato dall'esecutato.
Millesimi di proprietà: nella tabella generale di proprietà (allegato 5/4) si rileva che all'appartamento identificato nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1645 sub. 13 attribuiti 159,073 millesimi e all'autorimessa 16,694 millesimi per un totale di 175,767 millesimi
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: classe D
Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato 10
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/1 dal 02/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito del [redacted] in data 02/03/2004, ai nn. 20570/7608; registrato a Portogruaro , in data 15/03/2004, ai nn. 449/1T; trascritto a Venezia, in data 16/03/2004, ai nn. 10121/6458.
Note: vedasi allegato 5 e allegato 9

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 51/02 prot. 6475 rilasciata in data 08/10/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione edilizia n. 51/02 prot. 6475 rilasciata in data 08/10/2002
Per lavori: costruzione di una palazzina ad uso residenziale denominata "AL PARCO"
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/07/2002 al n. di prot. 6475
Rilascio in data 08/10/2002 al n. di prot. 51/02
Abitabilità/agibilità in data 28/11/2003 al n. di prot. 10656/E
NOTE: D.I.A. per variante prot. 0006037 del 10/06/2003 (vedasi allegato 6)

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'autorimessa sita al piano terra si rileva una lieve riduzione di superficie nella zona interna di accesso e modifica dell'altezza utile interna da ml 2.40 a ml 2.35; nell'appartamento si rileva una risega nel corridoio dalle dimensioni di ml 0.42 x 0.16, trasformazione del ripostiglio in bagno, realizzazione di una canna fumaria con relativa

torretta per il caminetto del soggiorno, variazioni delle altezze utile interne dell'appartamento da sanare come modifica prospettica, installazione di un lucernario nel soggiorno/cottura ed installazione di due serramenti in alluminio a protezione della terrazza fronte soggiorno (non sanabili) con possibilità dopo la rimozione di ampliamento con il piano casa per la loro reinstallazione

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e prospettiche del fabbricato
per l'oblazione, diritti, marche, onorario e accessori di legge: € 2.361,00
Oneri Totali: **€ 2.361,00**
Note: per l'oblazione € 1000,00 + diritti € 80.00 + onorario € 1000,00 + 5% Eppi € 50.00 + 22% iva € 231,00 per una spesa complessiva di € 2.361,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi D.I.A. del 10/06/2003 di cui allegato 6 ed elaborato con l'indicazione delle difformità edilizie (allegato 12)
da presentare al Comune di Annone Veneto SCIA in sanatoria per le opere evidenziate nell'estratto di progetto di cui allegato 12

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	vigente
Zona omogenea:	zona omogenea C2
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 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; note: nessuna. Le opere di lottizzazione previste nell''atto di convenzione con il Comune di Annone Veneto (vedasi allegato 5/3) risultano terminate e cedute le aree di uso pubblico allo stesso Comune (vedasi ultima visura catastale con relativi estremi di cui allegato 4)

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "AL PARCO" sito nel Comune di Annone Veneto Via Madre Teresa di Calcutta n. 11/5, foglio 3 mappale 1646 sub. 6 e sub. 13. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 -Ente Urbano- di mq 915,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 6 e sub 13 con quote di comproprietà sulle parti comuni il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 175,767/1000 come risulta dalla tabella millesimale della proprietà comune generale allegata all'atto di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 del [redacted] registrato a Portogruaro il 07/01/2004 al n. 3 serie 1/V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/01/2004 Registro generale 127 e Registro particolare 95 (vedasi allegato n. 5/4 e allegato 9/4)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,16**
E' posto al piano: terra l'autorimessa e piano secondo l'appartamento
L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Annone Veneto in data 08/10/2002 n. 51/02 prot. n. 6475 a cui è seguita Dia per variante e agibilità rilasciata in data 28/11/2003 prot. n. 10656/E
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35 l'autorimessa e altezza media di m. 3,47 l'appartamento
L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: si rileva un lieve degrado della tinteggiatura esterna nel lato Nord del fabbricato condominiale ed i due balconi dell'appartamento posti nel lato Est necessitano, solo sul lato esterno, di una lieve manutenzione

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **copertura in legno con isolante** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **non ispezionabili** - Note: vedasi certificato di collaudo statico di cui allegato 6
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone** - Note: vedasi certificate di collaudo statico di cui allegato 6
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura** condizioni: **buone** - Note: vedasi certificato di collaudo statico di cui allegato 6

Travi	materiale: **legno** condizioni: **buone** - Note: copertura in legno con certificato di collaudo statico di cui al- legato 6

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente per l'accesso pedonale e scorrevole motorizzato per l'accesso carraio** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** - Note: cancello pedonale ad un'anta e cancello carraio scorrevole con apertura motorizzata
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **balconi in legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** - Note: i due balconi dell'appartamento posti nel lato Est necessitano, solo sul lato esterno, di una lieve manutenzione
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: **muratura in laterizio con isolamento e foratina interna** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: **gres porcellanato** condizioni: **buone** - Note: piastrelle nelle terrazze
Pavim. Interna	materiale: **parquet in tutte le stanze e piastrelle nei bagni** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: **porta blindata a singolo battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Scale	posizione: **a rampe parallele condominiale** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** - Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interno** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: sono presenti all'interno dell'appartamento due split interni
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità di cui allegato 6** - Note: nessuna
Fognatura	tipologia: scarico delle acque nere allacciate al depuratore e scarico acque bianche alla fognatura pubblica rete di smaltimento: vedasi allegato 6 recapito: **pubblica fognatura** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità di cui allegato 6** - Note: nessuna
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità di cui allegato 6** - Note: nessuna
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità di cui allegato 6** - Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo eseguito in loco nell'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "AL PARCO" sito nel Comune di Annone Veneto Via Madre Teresa di Calcutta n. 11/5, foglio 3 mappale 1646 sub. 6 e sub. 13. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 - Ente Urbano- di mq 915,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 6 e sub 13 con quote di comproprietà sulle parti comuni il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 175,767/1000 come risulta dalla tabella millesimale della proprietà comune generale allegata all'atto di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 de[redacted] registrato a Portogruaro il 07/01/2004 al n. 3 serie 1/V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 05/01/2004 Registro generale 127 e Registro particolare 95 (vedasi allegato n. 5/4)- Vedasi atto di compravendita del[redacted] di data 02-03-2004 Rep. 20570/7608 di cui allegato 5.

Destinazione	Parametro	Superficie rilevata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al secondo piano sub. 13	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00	€ 1.250,00
terrazze al secondo piano sub. 13	sup lorda di pavimento	21,81	0,35	7,63	€ 1.250,00
autorimessa al piano terra sub. 6	sup lorda di pavimento	23,35	0,50	11,68	€ 1.250,00

Mq 103,31

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia -Comune di Annone Veneto-;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Annone Veneto- Zona capoluogo- Via Madre Teresa di Calcutta n. 11 interno 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Euro 1250,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Annone Veneto e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1250,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione centrale dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione buono.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.137,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento al secondo piano sub. 13	84,00	€ 1.250,00	€ 105.000,00
terrazze al secondo piano sub. 13	7,63	€ 1.250,00	€ 9.537,50
autorimessa al piano terra sub. 6	11,68	€ 1.250,00	€ 14.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 129.137,50
Valore corpo	€ 129.137,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.137,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.137,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	103,31	€ 129.137,50	€ 129.137,50

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%) € 19.370,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.613,90

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 106.152,98**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 106.000,00**

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "AL PARCO" sito nel Comune di Annone Veneto Via Madre Teresa di Calcutta n. 11/5, foglio 3 mappale 1646 sub. 6 e sub. 13.
Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 - Ente Urbano- di mq 915,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1646 sub. 6 e sub 13 con quote di comproprietà sulle parti comuni il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 175,767/1000 come risulta dalla tabella millesimale della proprietà comune generale allegata all'atto di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 del [redacted] registrato a Portogruaro il 07/01/2004 al n. 3 serie 1/V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 05/01/2004 Registro generale 127 e Registro particolare 95 (vedasi allegato n. 5/4)-

Allegati

Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 07/05/2018

Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 04/07/2018

Allegato 3) Documentazione fotografica

Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico nonchè visura dell'area di uso pubblico (mappale 1710) di proprietà del Comune di Annone Veneto

Allegato 5) Copia atto di compravendita di data 02/03/2004 Rep. 20570/7608 del [redacted], trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 10121 e registro particolare n. 6458 di data 16/03/2004

5/1 Copia contratto di mutuo fondiario di data 07/10/2015 Rep. 65151/31533 del Notaio Maria Luisa Sperandeo trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 28216 e Registro particolare n. 4765 del 08/10/2015

5/2 Servitù di transito gravante sugli originari mappali 1373-1381 del foglio 3 di Annone Veneto a favore del mappale 1383 di data 17/07/1998 Rep. 10250/3211 del [redacted] trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 19381 e Registro particolare n. 13011 del 28/07/1998

5/3 Convenzione di lottizzazione Rep. 2686 di data 21/05/2002 del Segretario Comunale di Annone Veneto trascritta all'Ufficio Provinciale di Venezia- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 18390 e Registro particolare n. 12572 del 01/06/2002

5/4 Tabella millesimale allegata all'atto del [redacted] di data 17/12/2003 Rep. 20207/7438 trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobili are di cui Registro generale 127 e Registro particolare 95 del 05/01/2004 e costituzione di servitù di passaggio del medesimo atto trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale 128 e Registro particolare 96 del 05/01/2004

5/5 nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone Rep. 685 del 06/03/2017 trascritto a Venezia in data 14/04/2017 Registro generale 12110 e Registro particolare 7924

Allegato 6) Fabbricato costruito con concessione edilizia n. 51/02 prot. n. 6475 rilasciata dal Comune di Annone Veneto in data 08/10/2002 a cui è seguita D.I.A. per variante in data 10/06/2003 e agibilità n. 10656/E rilasciata in data 28/11/2003

Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona omogenea C/2

Allegato 8) Estratto dell'osservatorio quotazioni immobiliari di Annone Veneto e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia

Allegato 10) Attestato di prestazione energetica –APE-

Allegato 11) certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Annone Veneto di [redacted]

Allegato 12) Individuazione delle difformità sulle planimetrie catastali e sul progetto edilizio autorizzato

Data 18/07/2018

L'Esperto alla stima
Vinicio Defendi

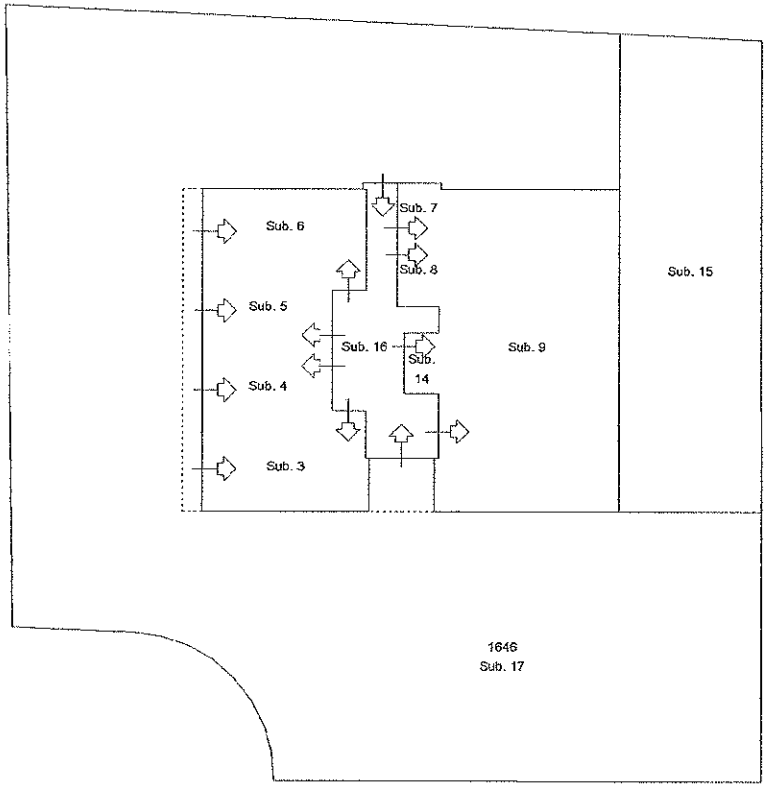
Data: 29/03/2018 - n. T193594 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 29/03/2018 - n. T193594 - Richiedente: Telematico
Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

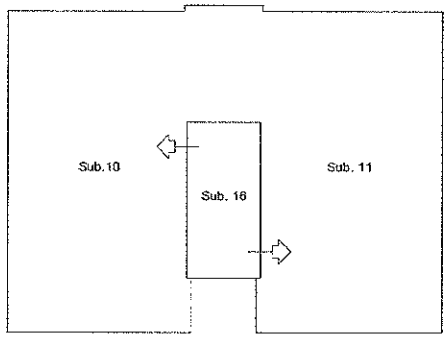
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [redacted]		Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 840
Comune di Annone Veneto	Sezione:	Foglio: 3	Particella: 1646	Protocollo n. 000217729 del 16/10/2003	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 200	

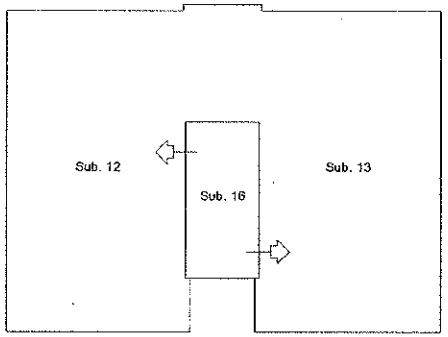
PIANO TERRA

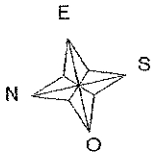


PIANO PRIMO



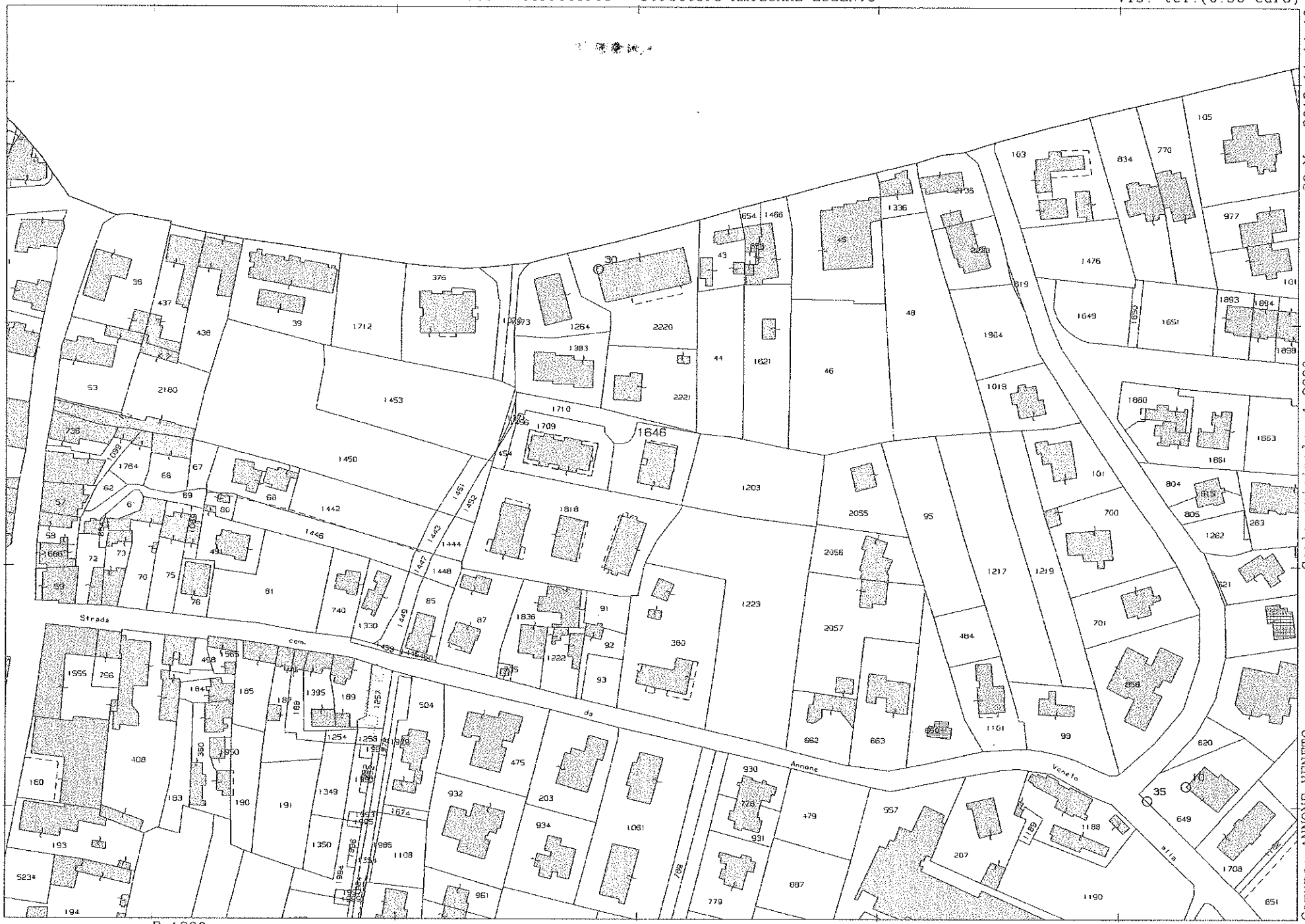
PIANO SECONDO





Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel.(0.90 euro)



29-Mar-2018 14:14:19
Prot. n. T193270/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ANNONE VENETO
Foglio: 3

1 Particella: 1646

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000153258 del 04/07/2003

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

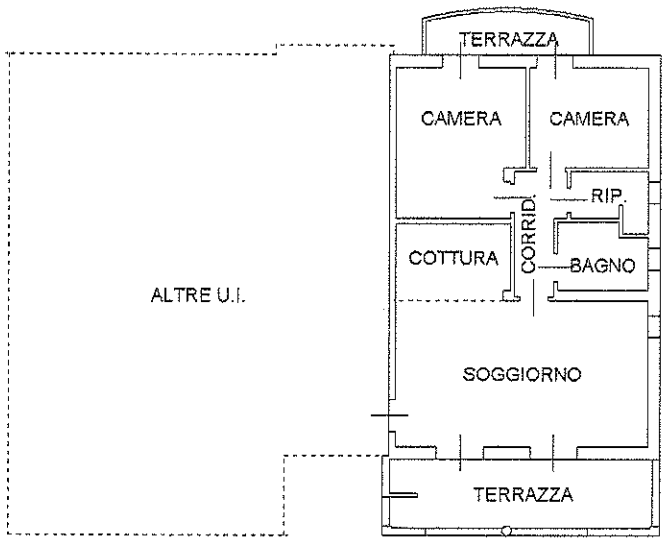
Via Madre Teresa Di Calcutta civ.

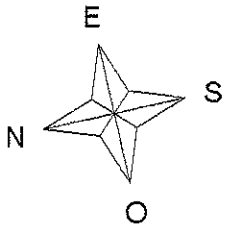
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 1646
Subalterno: 13

[redacted]
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Venezia N. 840

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
H.M. = 326





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1646 - Subalterno: 13 >
VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000153258 del 04/07/2003

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

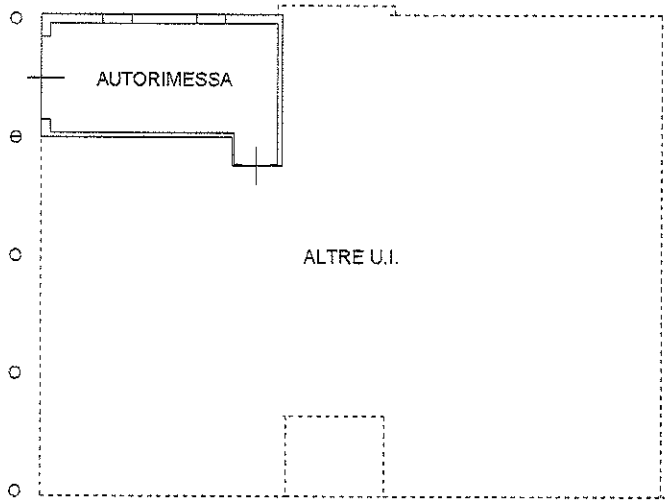
Via Madre Teresa Di Calcutta civ.

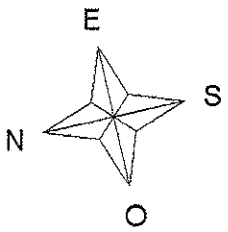
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 1646
Subalterno: 6

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 840

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 240





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1646 - Subalterno: 6 >
VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA piano: T;