

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. (avv. Gianluca SICCHIERO)**

contro:

██████████ nato a ██████████
██████████ nata a ██████████

N° Gen. Rep. **139/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa BOLZONI Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 09.05.2018, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 06.06.2018, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Annone Veneto (VE) e, alla presenza dell'esecutata [REDACTED] e del custode giudiziario ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1538 del 04.05.2017
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)
(vedi allegato 2 – nota di trascrizione)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1

Bene: Annone Vento (Venezia) – via Sant'Antonio n. 16/B

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] e annessa autorimessa [C/6], con quota parte di strada di lottizzazione.

Dati Catastali:

Catasto terreni:

Foglio 1, particella 622, Ente Urbano di are 02.02

Catasto fabbricati:

Intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per ½.

[REDACTED] nata a [REDACTED] – proprietà per ½.

Foglio 1, particella 622, Sub. 1, bene comune non censibile (corte esterna)

Foglio 1, particella 622, Sub. 2, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 335,70.

Foglio 1, particella 622, Sub. 3, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq, rendita catastale €. 42,30

Catasto terreni:

Intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/12.

[REDACTED] nata a [REDACTED] – proprietà per 1/12.

Foglio 1, particella 616, della superficie di are 03.55

Foglio 1, particella 617, della superficie di are 00.13

Foglio 1, particella 624, della superficie di are 00.85,

Le suddette aree identificano la strada di lottizzazione.

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Annone Veneto (Venezia) – via sant'Antonio n. 16/B

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Possesso: Il fabbricato residenziale risulta concesso in locazione alla [REDACTED]
[REDACTED]

3. Creditori Iscritti

LOTTO 1

Bene: Fossalta Di Portogruaro (Venezia) – via Sant'Antonio n. 16/B

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Creditori Iscritti:

BANCA POPOLARE DI VICENZA -s.p.a.- con sede in Vicenza (c.f. : 00204010243)

BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA (c.f. : 03285880104)
EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.P.A. (c.f. : 13756881002)

4. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Fossalta Di Portogruaro (Venezia) – via Sant'Antonio n. 16/B

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Comproprietari: Nessuno

Relativamente alle particelle che identificano la strada di lottizzazione:

Comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 2/12;
[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/12;
[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/6;
[REDACTED] nata a [REDACTED] – proprietà per 1/12;
[REDACTED] nata a [REDACTED] – proprietà per 1/12;
[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/12;
[REDACTED] nato in [REDACTED] – proprietà per 1/12;
[REDACTED] nata in [REDACTED] – proprietà per 1/12.

5. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Annone Veneto (Venezia) – via Sant'Antonio n. 16/B

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Prezzo a base d'asta: € 140.000,00

**Beni in Comune di ANNONE VENETO (Venezia)
Via Sant'Antonio n. 16/B**

LOTTO: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Abitazione di tipo civile [A/2] e annessa autorimessa [C/6], con quota parte di strada di lottizzazione sifi in Comune di Annone Veneto (Venezia), via Sant'Antonio n. 16/B.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per ½

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

[redacted] nata a [redacted] proprietà per ½.

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Note: In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 12.07.2018 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), i coniugi [redacted] e [redacted] hanno contratto [redacted] il giorno [redacted] ed hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Pordenone in data 07.07.2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi [redacted].
(vedi allegato 3 - estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale (vedi allegato 4 - estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 1, particella 622, Ente Urbano di are 02.02 (vedi allegato 5 - visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per ½.

[redacted] nata a [redacted] - proprietà per ½.

(vedi allegato 6 - visura catastale)

(vedi allegato 7 - elenco subalterni)

(vedi allegato 8 - elaborato planimetrico)

- **Foglio 1, particella 622, Sub. 1**, bene comune non censibile (corte esterna)

- **Foglio 1, particella 622, Sub. 2**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 335,70. (vedi allegato 9 - planimetria catastale)

- **Foglio 1, particella 622, Sub. 3**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq, rendita catastale €. 42,30 (vedi allegato 10 - planimetria catastale)

Conformità catastale:

Relativamente all'unità immobiliare identificata al F. 1, mapp. 622, sub. 2

Da una attenta analisi tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si è riscontrata una lieve difformità nella rappresentazione grafica delle forme esterne.

RELATIVAMENTE ALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE

Quota e tipologia del diritto

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per 1/12

Cod. Fiscale: [redacted]

[redacted], nata a [redacted] - proprietà per 1/12

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificazione catastale (vedi allegato 4 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per 1/12.

[redacted] nata a [redacted] - proprietà per 1/12.

Intestatari non esegutati:

[redacted] a Torino il 04.11.1968 – proprietà per 2/12;

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per 1/12;

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per 1/6;

[redacted] nata a Motta di [redacted] - proprietà per 1/12;

[redacted] nata a [redacted] - proprietà per 1/12;

[redacted] nato a [redacted] - proprietà per 1/12;

[redacted] nato in [redacted] - proprietà per 1/12;

[redacted] in [redacted] - proprietà per 1/12.

(vedi allegato 6 – visura catastale)

Foglio 1, particella 616, della superficie di are 03.55

Foglio 1, particella 617, della superficie di are 00.13

Foglio 1, particella 624, della superficie di are 00.85

Le suddette aree identificano la strada di lottizzazione, attraverso la quale si accede alla proprietà dalla Viabilità Comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato residenziale facente parte di costruzione "a schiera", sito in Comune di Annone Veneto (Venezia), via Sant'Antonio 16/B.

L'immobile è collegato alla Viabilità Comunale attraverso strada di lottizzazione contraddistinta al F.1, mappali 616-617 e 624 in proprietà al [redacted] per la quota di 1/12 e in proprietà alla [redacted] per la quota di 1/12.

La zona è facilmente raggiungibile da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali su uno/due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

(vedi allegato 11 – documentazione fotografica esterni)

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Portogruaro il 31.05.2016 al n. 2575.

La locazione avrà durata di quattro anni, con inizio il 15.06.2016 e termine il 15.06.2020 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta.

Il canone di locazione è stato fissato in €. 3.600,00 annui, che il sottoscritto, considerata la tipologia costruttiva, l'epoca di costruzione e l'ubicazione dell'immobile non ritiene congruo, in quanto lo scrivente stima un canone di affitto annuo di €. 5.400,00.

(vedi allegato 12 – contratto di locazione ad uso abitativo)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Vicenza (codice fiscale: 00204010243) contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]
Rogito rep. 18862 del 21.01.2003, notaio SIRIGNANO Pietro, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 07.02.2003 ai nn. 4894 R.G./874 R.P.
- Importo capitale: € 180.000,00
- Importo totale: € 360.000,00

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:

F. 1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3 - per la quota di ½ ciascuno;
F.1, mappali 616-617 e 624 - per la quota di 1/12 ciascuno.
(vedi allegato 13- visura ipotecaria)

2. **Trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**

Rogito rep. 23014/9144 del 03.09.2010, notaio PASQUALIS Paolo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17.09.2010 ai nn. 30929 R.G./18722 R.P.

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:

F. 1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3 - per la quota di ½ ciascuno;
F.1, mappali 616-617 e 624 - per la quota di 1/12 ciascuno;
(vedi allegato 14- visura ipotecaria)

3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA con sede in Genova (codice fiscale: 03285880104) contro [redacted] nato a [redacted].
Rogito rep. 8517 del 29.11.2010, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17.01.2011 ai nn. 1539 R.G./268 R.P.
- Importo capitale: € 175.817,49
- Importo totale: € 180.000,00

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:

F. 1, mapp. 622, sub. 2-3 - per la quota di ½.
F.1, mappali 616-617 e 624 - per la quota di 1/12

Si precisa che nella nota di iscrizione viene riportata erroneamente la quota di proprietà di "1/2", anziché la corretta quota di proprietà di "1/12" relativamente alle aree censite al F.1, mappali 616-617 e 624.

(vedi allegato 15- visura ipotecaria)

4. **Trascrizione di domanda di revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale Ordinario di Pordenone a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA con sede in Genova (codice fiscale: 03285880104) contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]
Rogito rep. 2 del 17.02.2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 30.03.2015 ai nn. 8203 R.G./5957 R.P.

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:

F. 1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3 - per la quota di ½ ciascuno;
F.1, mappali 616-617 e 624 - per la quota di 1/12 ciascuno.

Con la suddetta nota si chiede di dichiarare ai sensi dell'art. 2901CC l'inefficacia nei confronti di BANCA CARIGE S.P.A. dell'atto pubblico rogito rep. 23014/9144 del 03.09.2010, notaio PASQUALIS Paolo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17.09.2010 ai nn. 30929 R.G./18722 R.P., con cui i signori [redacted] e [redacted] costituivano un fondo patrimoniale, ai sensi dell'art. 167 cc.
(vedi allegato 16- visura ipotecaria)

5. **Trascrizione di domanda rettificativa di revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale Ordinario di Pordenone a favore di BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA con sede in Genova (codice fiscale: 03285880104) contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted].
Rogito rep. 2 in data 17.02.2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 26.05.2017 ai nn. 16889 R.G./11078 R.P.

La presente nota è chiesta in rettifica a nota di trascrizione del 30.03.2015 trascritta ai nn. 8203 R.G./5957 R.P. per errata indicazione del Comune relativamente a immobili non oggetto della presente relazione peritale.
(vedi allegato 17- visura ipotecaria)

6. **Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma (codice fiscale: 13756881002) contro [redacted].
Rogito rep. 1165/11917 del 15.02.2017, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 06.03.2017 ai nn. 7098 R.G./1163 R.P.
- Importo capitale: €2.002.811,46
- Importo totale: €4.005.622,92

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:
F. 1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3 - per la quota di ½;
(vedi allegato 18- visura ipotecaria)

7. **Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] (codice fiscale [redacted]) contro [redacted] e [redacted] nata a [redacted].
Rogito rep. 1538 in data 04.05.2017, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12.06.2017 ai nn. 18876 R.G./12417 R.P.

Gravante sui seguenti beni in Comune di Annone Veneto:
F. 1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3 - per la quota di ½ ciascuno.
F.1, mappali 616-617 e 624 -per la quota di 1/12 ciascuno
(vedi allegato 19- visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

Da ricerche effettuate presso la proprietà non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso la proprietà e l'ufficio tecnico Comunale si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità per nuovo impianto elettrico del 12.11.1996 emesso dalla [redacted] con sede in [redacted]
(vedi allegato 20- dichiarazione di conformità dell'impianto Elettrico)

- Dichiarazione di conformità per nuovo impianto Termo-Idrico-Sanitario del 27.01.1997 emesso dalla [redacted] con sede in [redacted]

(vedi allegato 21 – dichiarazione di conformità dell'Impianto Termico Idrico Sanitario)

6. ATTUALI E PRECENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) **Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio dott. SIRIGNANO Pietro.
Rogito rep.18861 in data 21.01.2003, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 07.02.2003 ai nn. 4893 R.G/3061 R.P.
Proprietà relativamente agli immobili identificati al F.1, mapp. 622, sub. 2 e sub. 3:
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/2 ;
- [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2.
Proprietà relativamente alla strada di lottizzazione identificata al F.1, mappali 616-617 e 624:
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/12;
- [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/12.

(vedi allegato 22 – nota di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Annone Veneto si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- 1) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 119/92 del 09.12.1992
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI N. 6 CASE A SCHIERA
Rilascio in data 09.12.1992 – Concessione edilizia n. 119/92 – protocollo n. 6499
(vedi allegato 23 – concessione edilizia)
- 2) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 119/92/a del 11.11.1995
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 119/92 DEL 09.12.1992
Rilascio in data 11.11.1995 – Concessione IN VARIANTE n. 119/92/A – protocollo 6429
(vedi allegato 24 – concessione edilizia)
(vedi allegato 25 – Tavola progetto architettonico n. 2 – Piante, prospetti e sezione)
- 3) **Identificativo:** CONCESSIONE PER RINNOVO N. 33/96 del 10.04.1996
Tipo pratica: Concessione Edilizia per rinnovo
Per lavori: Rinnovo della Concessione Edilizia n. 119/92 del 09.12.1992
Rilascio in data 10.04.1996 – Concessione edilizia n. 33/96 – protocollo n. 1958
(vedi allegato 26 – concessione edilizia)
- 4) **Identificativo:** ABITABILITÀ N. 33/96 del 03.05.1997
Tipo pratica: Abitabilità
Rilascio in data 03.05.1997 – Abitabilità n. 33/96 – protocollo n. 2694 del 03.05.1997
(vedi allegato 27 – abitabilità)
In data 31.01.1996 è stato depositato al Genio Civile di Venezia il certificato di Collaudo statico redatto dall'arch. Mario Rossetto.
(vedi allegato 28 – certificato di collaudo)

Conformità edilizia:

In data 06.08.2018 al n. di prot. 8438, il Comune di Annone Veneto rilasciava certificazione attestante che per l'immobile catastalmente identificato al F. 1, mapp. 622 sub. 2 e 3 non risulta avviato ed in corso alla data odierna alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della Legge 47/85.

(vedi allegato 29 – attestazione di non sussistenza di provvedimenti sanzionatori)

Da una attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è riscontrata una lieve difformità nella rappresentazione grafica delle fotometrie esterne.

Conformità urbanistica:

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Annone Veneto, l'area contraddistinta al F. 1, mappali 622, 616, 617 e 624 ricade in Zona Omogenea C1 "Zone residenziali esistenti e di completamento rade"

(vedi allegato 30- Estratto di P.R.G.)

DESCRIZIONE
FABBRICATO RESIDENZIALE FACENTE PARTE DI COSTRUZIONE A SCHIERA

Trattasi di fabbricato residenziale facente parte di costruzione a schiera, sito in Comune di Annone Veneto (Venezia) via Sant'Antonio n. 16/B, realizzato negli anni novanta del secolo scorso, catastralmente identificato al F.1, mapp. 622, sub 2-sub. 3.

L'edificio presenta forma pressoché rettangolare, si eleva su tre piani fuori terra e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 80.00 (circa), un volume V.P.P. di mc. 565.00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano Terra: accessori alla residenza e autorimessa;
- Piano Primo: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e antistante portico;
- Piano Secondo: disimpegno, stileria, due camere, bagno e poggiolo.

Le caratteristiche costruttive e le finiture prevalenti interne ed esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- struttura portante in telai di calcestruzzo armato;
- solai di interpiano in latero - cemento;
- copertura di tipo alveolare in muricci e tavelloni con sovrastante manto in coppi;
- scale interne di accesso ai piani in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- tamponamenti in laterizio con intercapedine isolante;
- lattoneria in rame;
- rivestimento esterno delle facciate con intonaco graffiato;
- pavimenti in piastrelle al piano terra, piano 1° e porzione di piano 2°;
- pavimenti camere e stileria al piano 2° in legno;
- rivestimenti cucina e servizi igienici in piastrelle;
- intonaco interno a civile e tinteggiatura pareti e soffitti;
- serramenti in legno e vetrocamera con ante d'oscuro in legno, dotati in parte di zanzariere;
- fori al piano terra dotati di inferriata;
- porte interne in legno tamburato;
- porta esterna al piano terra in alluminio;
- portoncino d'ingresso con rivestimento in legno, non blindato;
- basculante al piano terra in ferro con rivestimento esterno in doghe di legno;

Impianti:

- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete con corpi radianti;
- Impianto di climatizzazione con split;
- Impianto idro-sanitario, elettrico, antintrusione e citofonico;

- L'area esterna posta sul retro della proprietà è sistemata a giardino inerbato ed è parzialmente pavimentata con percorsi pedonali in piastre di ghiaietto lavato/lisciato di calcestruzzo. L'area è delimitata da recinzione in zoccolo in calcestruzzo armato e rete metallica.

- L'area esterna su fronte strada, pavimentata in porfido, presenta recinzione con muretto in calcestruzzo armato e accessi carraio e pedonale dotati di cancello in ferro battuto con apertura elettrica. La scala esterna di accesso all'unità abitativa presenta struttura in c.a. e rivestimento in marmo rosso.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità comunale attraverso strada di lottizzazione asfaltata ad uso comune, contraddistinta al **F.1, mappali 616-617 e 624.**

(vedi allegato 31- Documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
FABBRICATO RESIDENZIALE F.1, Mapp. 622, Sub. 2-3	sup. lorda di pavimento	mq. 180,00	1,00	mq. 180,00	€ 900,00

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- Piano terra	= (70.00 x 0.70)	= mq. 49.00 (circa)
- Piano primo (abitazione)		= mq. 60.00 (circa)
- Piano primo (portico)	= (10.00 x 0.30)	= mq. 03.00 (circa)
- Piano secondo (abitazione)		= mq. 67.00 (circa)
- Piano secondo (poggiolo)	= (7.00 x 0.30)	= mq. 02.10 (circa)
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		= mq. 181.10 (circa)
ARROTONDATO A		= mq. 180.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;

Nel valore espresso viene ricompresa la quota di area di accesso all'abitazione;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.)

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI ANNONE VENETO

Secondo semestre anno 2017

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

Abitazioni tipo economico - Stato di conservativo "OTTIMO"

VALORE A MQ. DA €. 1000,00 a €. 1300,00

Valore unitario adottato = €/mq 900**8.3 Valutazione a corpo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
FABBRICATO RESIDENZIALE F.1, Mapp. 622, Sub. 2-3	sup. lorda di pavimento	mq.180.00	€ 900,00	€ 162.000,00

VALORE DI STIMA**€ 162.000,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 162.000 x 0.15%)

€ 24.300,00**Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 137.700,00****ARROTONDATO A****€ 140.000,00**

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti





Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.24.06

Visura n.: T196789 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		[REDACTED]	
Soggetto individuato		Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANNONE VENETO (Codice: A302) Provincia di VENEZIA [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [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		1	622	2			A/2	2	6,5 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte** 130 m ²	Euro 335,70 L. 81.900	Dati derivanti da VIA SANTI ANTONIO n. 16/B piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		1	622	3			C/6	5	39 m ²	Totale: 46 m ²	Euro 42,30 L. 81.900	VIA SANTI ANTONIO n. 16/B piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica Utilità comuni

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94); intestazione da verificare

Immobile 2: Annotazione: intestazione da verificare

Notifica: 3367/1997

Totale: vani 6,5 m² 39 Rendita: Euro 378,00

ALL. 6



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.24.06
Visura n.: T196789 Pag: 2

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2003 Trascrizione in atti dal 10/02/2003 Repertorio n.: 18861 Rogante: SIRIGIANO PIETRO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPR/AVENDITA (n. 3061.1/2003)

2. Immobili siti nel Comune di ANNONE VENETO(Codice A302) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	616	-	-	VIGNETTO	ha are ca 03 55	-	Dominicale Euro 6,60 L. 12.780	Agrario Euro 2,57 L. 4.970	FRAZIONAMENTO del 27/10/1994 in atti dal 27/10/1994 (n. 1576.1/1994)	Annotazione
2	1	617	-	-	VIGNETTO	00 13	-	Euro 0,24 L. 468	Euro 0,09 L. 182	FRAZIONAMENTO del 27/10/1994 in atti dal 27/10/1994 (n. 1576.1/1994)	Annotazione
3	1	624	-	-	VIGNETTO	00 85	-	Euro 1,58 L. 3.060	Euro 0,61 L. 1.190	FRAZIONAMENTO del 27/10/1994 in atti dal 27/10/1994 (n. 1576.2/1994)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: SF
 Immobile 2: Annotazione: SF
 Immobile 3: Annotazione: SF
 Totale: Superficie 04.53 Redditi: Dominicale Euro 8,42 Agrario Euro 3,27

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 12.24.06
 Visura n.: T196789 Pag: 3

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/12
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

VOLETTURA DUFFICIO del 01/04/2010 protocollo n. VE0083738 Voltura in atti dal 21/05/2010 Repertorio n.: 270 Rogante: TRIBUNALE Sede: VENEZIA Registrazione: Sede: ISAMINA NOTA DECRETODI TRASF. (n. 8087/1/2010)

Totale Generale: vani 6,5 m² 39 Rendita: Euro 378,00

Totale Generale: Superficie 04.53 Redditi: Dominicale Euro 8,42 Agrario Euro 3,27

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

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'Agencia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALL. 8

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

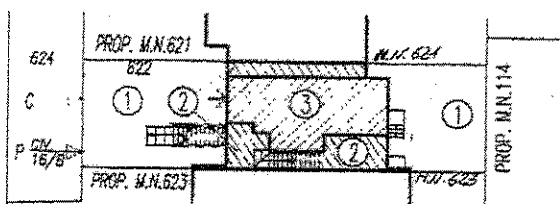
Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

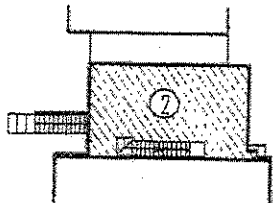
Pag. n. _____ di _____

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
ANNONE VENETO	/	1	622	T03.5 2821	29.10.1993

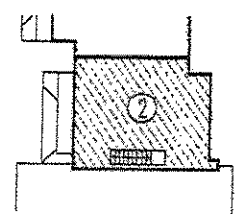
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



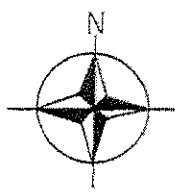
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

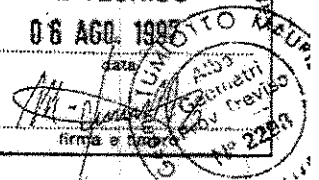
L'operatore

Protocollo A03397 / GR
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

- 5 SET. 1997

IL TECNICO

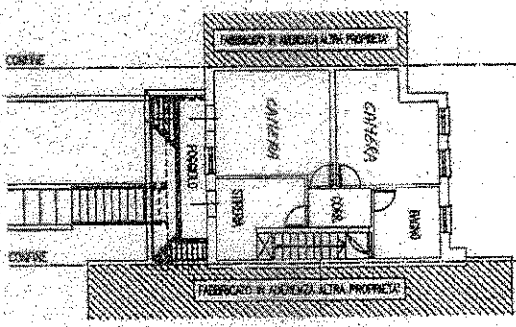
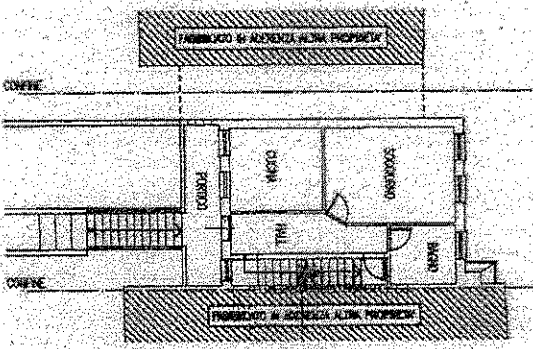
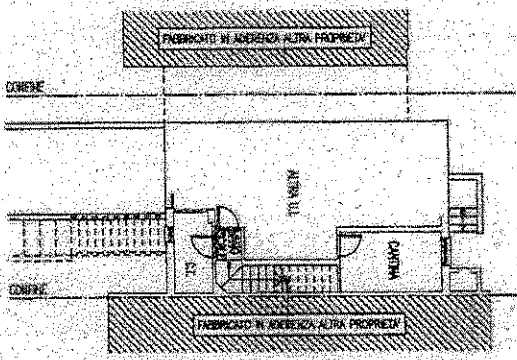
06 AGO. 1997



Elaborato Planimetrico - Comune di ANNONE VENETO (A302) - Foglio: 1 Particella: 622

ALL. 9

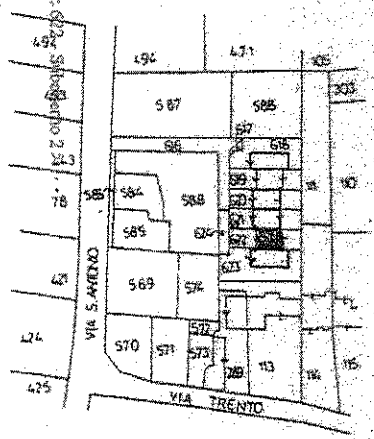
Data presentazione: 05/09/1997 - Data: 16/05/2018 - n. P.N.0040/971 - Richiedente: TONIGLIETTI IGI - Comune: Pinerolo in A.S. - Foglio: 1 - Formato di req.: A3(297x420) - Foglio di scala: 1:1



PIANO TERRA
 H=ML. 2/40

Catasto del Pubblico Edilizio Urbano n. 1/1005/2018 - Comune di ANNONE VENETO (AS02) - < Foglio 1 Particella: 622 Subalterno 2/2 -
 VIA SANTE ANTONIO
 ANNONE VENETO (TV) -
 H=ML. 2/70

COMUNE DI ANNONE VENETO
 FOG. N. 1 M.N. 622
 SCALA 1:2000



SCALA DI 1:200

MODULO
 1/19 del 1988
 MINISTERO DELLE SINISSE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.G.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 862)
 ANNONE VENETO
 S. ANTONIO
 VIA CIV. 16/B

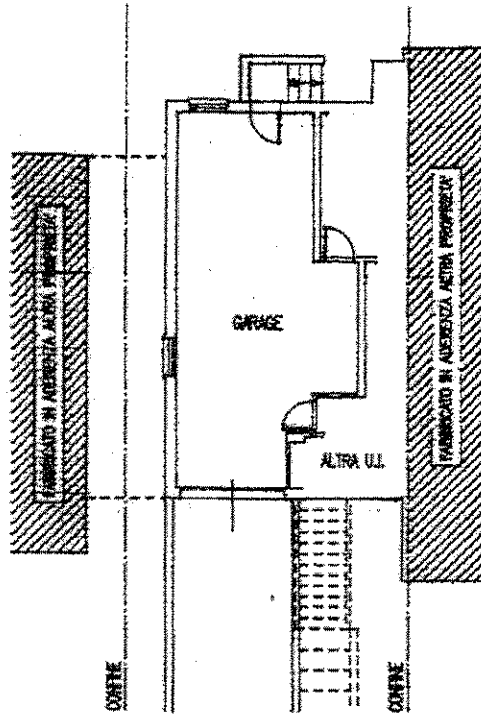
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> F. 2/199	Copia del foglio di mappa (1:2000) con i dati catastali 1 Geometri TREVISIO 2298	Geom. TUMIOTTO MAURIZIO (1:2000) con i dati catastali 1 Geometri TREVISIO 2298	RITENUTO ALL'UFFICIO 16/3/2018 19/1
--	---	---	---

PER COMPLETAMENTO LAVORI FABBRICATO GIÀ DENUNCIATO " IN CORSO DI COSTRUZIONE " ASSUME FOG. N° 1 M.N. 622 SUB 2



ALL. 10

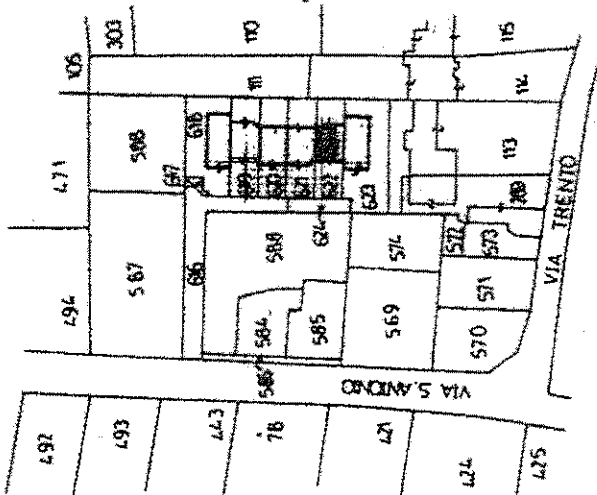
Planimetria di u.i.u. in Comune di **ANNONE VENETO** via **S. ANTONIO**



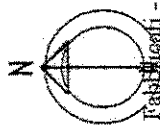
PIANO TERRA

H=ML 2.40

COMUNE DI ANNONE VENETO
FOG. N. 1 M.N. 622
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. TUMIOTTO MAURIZIO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
a presentazione: 05/09/1997 - Data: 15/05/2018 - n. PN0040073 - Richiedente **TONECUTTI LUIGI** - Ultima Planimetria in atti
schede: **622** Formato di ccq.: A4(210x297) alla Pratica di n. **1298**
n. **622** sub. **3** data **08/05/18** Firma *[Signature]*



Catasto dei Pubblici Edifici - Situazione al 16/05/2018 - Comune di ANNONE VENETO(A302) - < Foglio: 1 Particella: 622 - Subalterno 3 >
VIA S. ANTONIO 101/6/B piano: 1;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - Av