

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624


E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unipol Banca Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **91/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Annone Veneto (VE)
Via Sant'Antonio n. 39

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà a**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 1097, indirizzo Via Sant'Antonio n. 39, piano T-1-2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale mq 189, rendita € 325.37

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 1, particella 1097, qualità ente urbano, superficie catastale 200, senza reddito (area di sedime coperta e scoperta del fabbricato censito al CF)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà ciascuno a**

Cod. Fiscale:

e Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 1, particella 451, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3.30, reddito dominicale: € 6.14, reddito agrario: € 2.39

Note: Terreno limitrofo al fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 1, particella 734, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 9.48, reddito agrario: € 3.69

Note: Terreno limitrofo al fabbricato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità per il fabbricato: Vi sono difformità riguardo i fori esterni, indicazione gradini scale, misure di altezza

Oneri Totali per rifacimento pratica catastale a stima: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'alloggio è libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di UGF Banca spa di Bologna a rogito di notaio [redacted] in data 30/09/2010 rep.n. 232147; Iscritta a Venezia in data 28/10/2007 art.n. 7976; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000; Note: ipoteca sul fabbricato foglio 1 n. 1097 di [redacted] per intero e sui mappali foglio 1 n. 451-734 di [redacted] per una metà ciascuno, quali terzi datori d'ipoteca e debitore non datore d'ipoteca [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Unipol Banca Spa a rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/03/2018 rep.n. 939 trascritto a Venezia in data 04/05/2018 art.n. 10075.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A - Fabbricato foglio 1 mappale n. 1097

1 - **Proprietario:** [redacted] per 1/3 dal 11/03/1996 in forza di denuncia di successione di [redacted] (padre); registrata a Reggio nell'Emilia, in data 21/06/1996, ai nn. 1467/710; trascritta a Venezia, in data 09/01/2008, art.n. 527.

Note: fabbricato mapp. 1097 attuale, nella denuncia allora indicato come mappale n. 450 e del terreno n. 451. Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

2 - **Proprietario:** [redacted] per 1/1 dal 30/09/2010 in forza di atto di divisione a rogito di notaio [redacted] in data [redacted] rep.n. [redacted]; trascritto a Venezia, in data 28/10/2010, art.n. 21428. Note: Assegnazione dell'intero del fabbricato foglio 1 n. 1097

B - Terreni foglio 1 mappali n. 451 – 734

1 - **Proprietari:** [redacted] per 1/3 ciascuno dal 11/03/1996 in forza di denuncia di successione di [redacted]; registrata a Reggio nell'Emilia, in data [redacted] ai nn. 1467/710; trascritta a Venezia, in data [redacted] art.n. 527.

Note: terreno n. 451. Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

2 - **Proprietari:** [redacted] per 1/2 ciascuno dal 26/06/1998 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sirignano, in data 26/06/1998, rep.n. 14627; trascritto a Venezia, in data 10/07/1998, ai nn. 11928. Note: Acquisto del terreno foglio 1 n. 734

3 - **Proprietari:** [redacted] per 1/2 ciascuno dal 15/03/2009 in forza di denuncia di successione di [redacted]; registrata a Reggio nell'Emilia, in data 15/03/2010, ai nn. 772/9990; trascritta a Venezia, in data 23/11/2010, art.n. 23276.

Note: Successione dei mappali foglio 1 n. 451 e 734 (quest'ultimo di già di proprietà per intero di

[REDACTED] per atto del 1998 indicato al n. 2 e quindi non di proprietà della madre, manca invece nella denuncia il fabbricato foglio 1 mappale n. 1097). Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato iniziale ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifiche fabbricato
Rilascio in data 04/09/1965

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: modifiche fabbricato
Presentazione in data 21/04/1982 al n. 1156

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione recinzione
Rilascio in data 12/05/1998 al n. 14/98

7.1 *Non conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo modifiche ai fori esterni. E' onere dell'acquirente la verifica della sanabilità di tali abusi edilizi in quanto sottoscritto, pur ritenendoli oggi sanabili, non assume in merito alcuna responsabilità in quanto va verificata la doppia conformità delle modifiche non autorizzate alle norme edilizie vigenti al momento dell'a realizzazione degli abusi e al momento della domanda di sanatoria (nelle forme previste dalla legislazione in quel momento vigente).

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di abitazione con limitrofa area scoperta pertinenziale, sviluppata su tre piani fuori terra. Il lotto è parzialmente recintato, con cancello ad azionamento manuale. L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, cucina, sala, cottura, lavanderia e scala di accesso ai piani superiori; al primo piano da corridoio, due camere, bagno e scala d'collegamento con gli altri piani; al piano secondo sa soffitta. Le finiture del piano terra e primo sono con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno, rivestimento pareti bagni e parzialmente in cucina in piastrelle, serramenti esterni in legno tinteggiato e vetro semplice con scuri ad ante in legno tinteggiato, porte interne in legno tinteggiato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, priva di impianto di riscaldamento e con allacciamento all'acquedoto comunale. Nella sala vi è un caminetto. L'impianto elettrico si ritiene fuori norma e il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito, come pure per il caminetto e relativa canna fumaria. E' onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme. L'area scoperta è soggetta a servitù di transito a favore della retrostante proprietà (mappale n. 74, da accertare ed eventualmente precisare da parte dell'acquirente. L'edificio è stato edificato con muri in laterizio, solai in legno e copertura con struttura in legno e manto di tegole in laterizio su tavelloni. La scala interna è in calcestruzzo liscio. Esternamente l'edificio sembra ristrutturato, ma è solo stato rifatto l'intonaco e la tinteggiatura, in alcune parti già molto deteriorata. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. L'area scoperta è sistemata a giardino e prato.

DATI TECNICI (DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra abitazione	sup lorda di pavimento	77,50	1,00	77,50	€ 300,00
piano primo abitazione	sup lorda di pavimento	77,50	1,00	77,50	€ 300,00
secondo piano soffitta	sup lorda di pavimento	68,00	0,50	34,00	€ 300,00
terreno pertinenziale	sup lorda di pavimento	1.040,00		A CORPO	€ 25.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Annone Veneto centrale capoluogo abitazioni di tipo economico valore unitario € 1000-1300/mq stato ottimo, valore unitario assunto pari a € 300/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili similari.

8.2 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra abitazione	77,50	€ 300,00	€ 23.250,00
piano primo abitazione	77,50	€ 300,00	€ 23.250,00
secondo piano soffitta	34,00	€ 300,00	€ 10.200,00
terreno pertinenziale	1.040,00	A CORPO	€ 25.000,00
Valore di stima			€ 81.700,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.000,00**

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Gli esecutati si trovano in regime patrimoniale di separazione dei beni, con il coniuge, come risulta dagli allegati estratti dell'atto di matrimonio.

10. FORMAZIONE UNICO LOTTO E INDIVISIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto di valutazione da parte del sottoscritti, si ritiene vadano allegati in unico lotto, in quanto la loro alienazione in altre forme ne pregiudicherebbe il loro valore e la commerciabilità del fabbricato, tenuto anche conto del contesto in cui si trovano, e comporterebbe la creazione di ulteriori servitù che ridurrebbero il valore del complesso immobiliare.

11. DIVISIONE DEI VALORI

In riferimento alle norme fiscali e per la tipologia della proprietà, la suddivisione dei valori di stima è la seguente:

Descrizione bene	Intestazione	Percentuale	Valore
Fabbricato n. 1097 e area pertinenziale	[REDACTED]	75,00%	€ 48.750,00
Terreni n. 451 e 734	[REDACTED] ciascuno	25,00%	€ 16.250,00
Sommano			€ 65.000,00

12. PRATICHE DA FARE

Sono da effettuare, oltre la sanatoria edilizia/sistemazione catastale, l'APE, la rettifica della successione di [REDACTED] (punto 6.B.3) e le accettazioni tacite delle successioni.

Data generazione:
11-01-2019 17:01:42

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

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

Dichiarazione protocollo n. VE0011030 del 21/01/2009

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

Via Sant' Antonio

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1097

Subalterno:

Compilata da:
Castagni Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1521

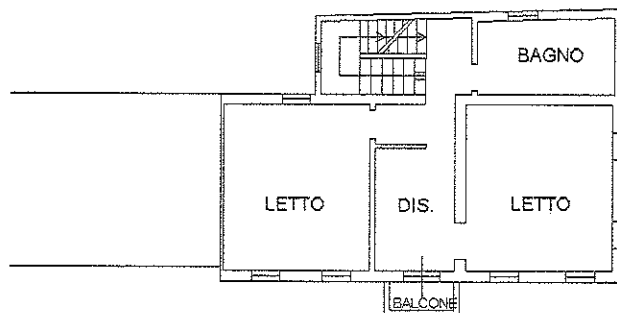
Scheda n. 1

Scala 1:200



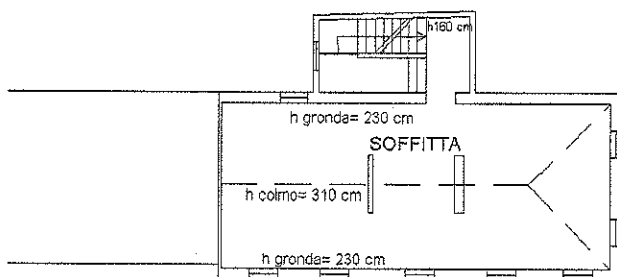
PIANO TERRA

h = 250 cm



PIANO PRIMO

h = 260 cm



Ultima planimetria in atti





E=1500



Vis. tel. (0 90 euro)

I Particella: 1097