Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **411/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Fax: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Descrizione zona: La frazione di Spadacenta dista 1,58 chilometri dal comune di Annone Veneto.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:
[redacted]
Proprieta` per 1/2
[redacted]
Proprieta` per 1/2,

foglio 7, particella 377, subalterno 6, indirizzo Via Spadacenta, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 77, rendita € 139,19,

[redacted]
Proprieta` per 1/2
[redacted]
Proprieta` per 1/2,

foglio 7, particella 377, subalterno 9, indirizzo Via Spadacenta, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 8, consistenza 2, superficie 3, rendita € 1,86

2. Possesso

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Corpo: A - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Possesso: Occupato da Esecutati e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Corpo: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giai 40 - Spadacenta - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Prezzo di stima : € 54.880,00
Prezzo a base d'Asta : € 43.120,00

Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL [redacted] con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Alla presenza del sottoscritto perito, del delegato del custode e degli esecutati si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.
Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Proroghe per il deposito della relazione
Non è stata necessario richiedere nessuna proroga.

La formazione dei lotti
L'immobile stimato per natura e consistenza non è divisibile e per questo è considerato come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

Beni in **Annone Veneto (Venezia)**
Località/Frazione **Spadacenta**
Via Giai 40

Lotto 001
APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

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- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Annone Veneto (Venezia) CAP: 30020 frazione: Spadacenta, Via Giai n.40

Note:

Sub.6 -ABITAZIONE A/3
Appartamento economico posto al piano primo con ripostiglio al piano terra e parti comuni.

Sub.9 -RIPOSTIGLIO C/2

Sub.11 -DISIMPEGNI SCALE COMUNI

Sub.14 -AREA SCOPERTA COMUNE

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore:
L'ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO (che si allega) con Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006 riporta che relativamente al diritto di famiglia, la parte venditrice dichiara di essere coniugato nel regime di separazione dei beni. Gli acquirenti dichiarano di essere: 1)cittadini del Burkina Faso, fra loro coniugati secondo le norme che regolano in detto paese il diritto patrimoniale della famiglia; 2)di non aver effettuato alcuna opzione in ordine alla normativa nazionale applicabile al proprio regime patrimoniale della famiglia; 3)di prendere atto che - in relazione all'ultimo periodo del 3* comma dell'art. 30 della Legge n. 218/95 - non essendo state adempiute le forme di pubblicità previste dalle leggi dello

Stato italiano, il proprio regime patrimoniale non sarà opponibile ai terzi.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore:
L'ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO (che si allega) con Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006 riporta che relativamente al diritto di famiglia, la parte venditrice dichiara di essere coniugato nel regime di separazione dei beni. Gli acquirenti dichiarano di essere: 1)cittadini del Burkina Faso, fra loro coniugati secondo le norme che regolano in detto paese il diritto patrimoniale della famiglia; 2)di non aver effettuato alcuna opzione in ordine alla normativa nazionale applicabile al proprio regime patrimoniale della famiglia; 3)di prendere atto che - in relazione all'ultimo periodo del 3* comma dell'art. 30 della Legge n. 218/95 - non essendo state adempiute le forme di pubblicità previste dalle leggi dello Stato italiano, il proprio regime patrimoniale non sarà opponibile ai terzi.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]
Proprieta` per 1/2
[redacted]
Proprieta` per 1/2

foglio 7, particella 377, subalterno 6, indirizzo Via Spadacenta, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 77, rendita € 139,19

Derivante da:
ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non rilevabili

Confini:
l'abitazione al piano primo, con affaccio su scoperto comune, con i muri perimetrali, con analoga unità abitativa contraddistinta con il Mn. 377 sub 7 e con il vano scala Mn. 377 sub 11;
- il ripostiglio al piano terra, con il Mn. 377 sub 12, con il magazzino Mn. 377 sub 10, con l'atrio e vano scala Mn. 377 sub 11 e con il Mn. 377 sub 13; il tutto salvo altri o variati. E' compresa la

comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché* alla vigente regolamentazione legale e convenzionale della - comunione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]
Proprieta` per 1/2
[redacted]
Proprieta` per 1/2

foglio 7, particella 377, subalterno 9, indirizzo Via Spadacenta, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 8, consistenza 2, superficie 3, rendita € 1,86

Derivante da:
ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non rilevabili

Confini:
l'abitazione al piano primo, con affaccio su scoperto comune, con i muri perimetrali, con analoga unità abitativa contraddistinta con il Mn. 377 sub 7 e con il vano scala Mn. 377 sub 11; - il ripostiglio al piano terra, con il Mn. 377 sub 12, con il magazzino Mn. 377 sub 10, con l'atrio e vano scala Mn. 377 sub 11 e con il Mn. 377 sub 13; il tutto salvo altri o variati. E' compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché* alla vigente regolamentazione legale e convenzionale della - comunione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Le schede catastali dell'appartamento sono corrette e rispondono allo stato di fatto.
Si rileva solo il mancato aggiornamento della via e del numero civico che andranno rettificati.

Note generali:
Al catasto dei terreni l'area dove è edificato il fabbricato è identificata come ENTE URBANO al fg.7 map.377 di Ha.00.11.80.
La stima è a corpo e per questo non è stato eseguito il rilievo planimetrico delle aree comuni esterne che sono interamente recintate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella frazione di Spadacenta che è posta a circa 1,5 Km dal centro di Annone Veneto. La zona circostante è prevalentemente agricola con la presenza nelle vicinanze di una piccola zona artigianale/industriale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro

Attrazioni paesaggistiche: Aziende Agricole di produzione vinicola

Attrazioni storiche: Si trovano nella vicina Concordia e Portogruaro

Principali collegamenti pubblici: Servizio Corriera ATVO 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Esecutati e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Come si evince dal verbale in fase di sopralluogo le parti esecutate occupano l'immobile e dichiarano l'inesistenza di contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca convenzionale annotata a favore di Unicredit spa contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
A rogito di Notaio Ferretto Lorenzo in data 10/02/2006 ai nn. 57230/12828; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2006 ai nn. 7085/1716; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 107000.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [redacted]
vante da: Atto esecutivo cautelare ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 4697/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/02/2017 ai nn. 3956/4697.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Non c'è amministratore condominiale. La proprietà dichiara di non avere sospesi con il condominio.

Millesimi di proprietà:
Non riportati nell'atto di provenienza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:
Non presente

Indice di prestazione energetica:
Presunta Classe E

Note Indice di prestazione energetica:
Non è stato possibile redarre il certificato per la mancanza del libretto e della verifica annuale caldaia. La caldaia non è funzionante.

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

Avvertenze ulteriori:
Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 49/01
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: - in data 22 settembre 2001 la Concessione n. 49/01 prot. 6335 per l'esecuzione dei lavori relativi al recupero ai fini abitativi degli spazi direzionali e dell'appartamento del custode e relativa abitabilità con certificato prot. n. 4773 del 27 giugno 2002.
Per lavori: Recupero ai fini abitativi degli spazi direzionali e dell'appartamento del custode
Oggetto: Cambio destinazion d
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 27-06-2002

Numero pratica: 616
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/11/1963 al n. di prot. 6160
Abitabilità/agibilità in data 11/09/1975 al n. di prot. 36/321
NOTE: Costruzione di un laboratorio con annessa abitazione

Numero pratica: 79/93
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: in data 9 agosto 1993 l'Autorizzazione n. 79/93 prot. n. 3709 per i l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria;
Per lavori: Manutenzione Straordinaria
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 09-08-1993

7. *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.49/01 del 2001, riporta l'appartamento oggetto di stima corrispondente allo stato di fatto e a quello catastale.
Difformità si riscontrano invece tra il progetto allegato alla Autorizzazione Prot.6160 del 1963 e quello allegato alla Concessione Edilizia n.49/01 del 2001.
Tali differenze,riconducibili principalmente ad un leggero aumento della lunghezza dell'edificio di circa 45 cm. rispetto al progetto originario, di cui circa cm.25 riconducibili all'appartamento oggetto di stima.
Regolarizzabili mediante:
La difformità di circa 25 cm. rientra nella tolleranza del 2% previsto per legge

Note 1:
Gli accertamenti edilizi hanno riguardato solo l'appartamento oggetto di stima poichè le altre unità immobiliari sono di diversa proprietà e quindi non rilevabili e non accessibili.
Per quanto è stato possibile accertare sommariamente dall'esterno, e dalla comparazione tra gli elaborati, a titolo puramente indicativo si riscontra:
1-Difformità forometriche di porte e finestre;
2-Variazione ai prospetti e alla copertura;

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del solo appartamento stimato;

Note 2:
Gli accertamenti edilizi hanno riguardato solo l'appartamento oggetto di stima poichè le altre unità immobiliari sono di diversa proprietà e quindi non rilevabili e non accessibili.

E' stato rilasciato il certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 Legge 28.02.1985 n.47.

Data 6.10.2017 Protocollo 10094.

Il certificato attesta che sulle unità immobiliari alla data odierna non è in corso alcun provvedimento amministrativo/sanzionatorio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del solo appartamento stimato;

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.
La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

---

7. *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Agricola E3 (Tav.131.a A1.5000 Model 1)
Norme tecniche di attuazione:	NTA SCARICATE DIRETTAMENTE DAL SITO DEL

	COMUNE Art. 22 - Zone agricole (E3) Queste zone corrispondono alla sotto zona E3 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85. In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative: A - fabbricati residenziali 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente ad. 13; 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente ad. 13; 3 - altezza dei fabbricati: 2 o 3 piani fuori terra in relazione allo stato di fatto e comunque non superiore a 8 m. B - annessi rustici 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente ad. 13; 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m; 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 8 ml salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole. La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nei casi in cui non risulti evidente la compatibilità della superficie lorda di pavimento richiesta con le esigenze di conduzione del fondo, può richiedere un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore con le certificazioni previste dal 2° comma dell'ad. 6 della legge regionale 24/85 e .s.m.. E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.
La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto **A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO**

Abitazione al piano primo con pertinenziale ripostiglio al piano terra,
facenti parte di un fabbricato sito in Comune di Annone i Veneto, già Via Spadacenta, ora Via Giai, e precisamente l'alloggio posto al civico n. 40 int. 2.
L'appartamento Sub.6, che si sviluppa su di un unico piano, si compone di entrata, due camere, un bagno, cucina-soggiorno e poggiolo.
Unità individuata nella planimetria allegata alla denuncia di accatastamento n. 2771.1/2002 presentata al Catasto di Venezia il 30 settembre 2002 protocollo n. 188461.
E' compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché alla vigente regolamentazione legale e convenzionale della comunione.
Sono parti comuni:
- il Mn. 377 sub 14, scoperto comune ai sub 5, 6, 7, 9,10, 11 e 13, esattamente individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto di Venezia -il 28 ottobre 2002 protocollo n. 219198; -
- il Mn. 377 sub 11, atri e vano scala comune ai sub 5, 6, 7, 9 e 10, esattamente individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto di Venezia il 30 settembre 2002 protocollo n. 188461.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: L'ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO (che si allega) con Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006 riporta che relativamente al diritto di famiglia, la parte venditrice dichiara di essere coniugato nel regime di separazione dei beni. Gli acquirenti dichiarano di essere: 1)cittadini del Burkina Faso, fra loro coniugati secondo le norme che regolano in detto paese il diritto patrimoniale della famiglia; 2)di non aver effettuato alcuna opzione in ordine alla normativa nazionale applicabile al proprio regime patrimoniale della famiglia; 3)di prendere atto che - in relazione all'ultimo periodo del 3* comma dell'art. 30 della Legge n. 218/95 - non essendo state adempiute le forme di pubblicità previste dalle leggi dello Stato italiano, il proprio regime patrimoniale non sarà opponibile ai terzi.
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Residenza: Annone Veneto

Stato Civile: Sposata

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Ulteriori informazioni sul debitore: L'ATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO LORENZO FERRETTO (che si allega) con Rep.n.57229 Racc.n.12827 del 10.02.2006 riporta che relativamente al diritto di famiglia, la parte venditrice dichiara di essere coniugato nel regime di separazione dei beni. Gli acquirenti dichiarano di essere: 1)cittadini del Burkina Faso, fra loro coniugati secondo le norme che regolano in detto paese il diritto patrimoniale della famiglia; 2)di non aver effettuato alcuna opzione in ordine alla normativa nazionale applicabile al proprio regime patrimoniale della famiglia; 3)di prendere atto che - in relazione all'ultimo periodo del 3* comma dell'art. 30 della Legge n. 218/95 - non essendo state adempiute le forme di pubblicità previste dalle leggi dello Stato italiano, il proprio regime patrimoniale non sarà opponibile ai terzi.
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,80**

E' posto al piano: Primo

L'edificio originariamente è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: ------

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 int.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in scarso stato di manutenzione.

In ogni caso la presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

SI RILEVA LA PRESENZA DI FIBROCEMENTO "ETERNIT SULLA COPERTUA)

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunziona-

menti.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse** - Note: Il manto di copertura è realizzato con pannelli in lastre di fibrocemento Eternit
Fondazioni	tipologia: **non rilevabili**
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **avvolgibili pvc** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **eternit** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **Muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Piastrelle di marno di varie dimensioni** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse** - Note: Scale su androne comune al condominio

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura — tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile**

Gas — tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevato**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in metallo** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
- Note: La proprietà ha dichiarato che la caldaia è inutilizzata e da tempo non funzionante. Mancano i libretti e le certificazioni.

SI RILEVA LA PRESENZA DI FIBROCEMENTO "ETERNIT SULLA COPERTURA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Per quanto riguarda il ripostiglio l'indice mercantile è del 0,50 della superficie lorda rilevata mentre è del 0,30 per la terrazza.
La stima tiene anche conto delle parti comuni condominiali spettanti pro quota.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P1 - sub.6	sup lorda di pavimento	1,00	74,00	€ 700,00
Terrazzo P1 - sub.6	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 700,00
Ripostiglio PT - sub.9	sup lorda di pavimento	0,50	1,40	€ 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto

di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.
Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.
Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.
Come ultima analisi va tenuto conto al contesto abitativo di tipo molto popolare dove si trova l'appartamento.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del Portugruarese;

Altre fonti di informazione: Valori OMI.

8.2 Valutazione corpi:

A-APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO
Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.
Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.
Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P1 sub.6	74,00	€ 700,00	€ 51.800,00
Terrazzo P1 sub.6	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Ripostiglio PT sub.9	1,40	€ 700,00	€ 980,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.880,00
Valore corpo	€ 54.880,00
Valore complessivo intero	€ 54.880,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 54.880,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO	Abitazione di tipo economico [A3]	78,40	€ 54.880,00	€ 54.880,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 43.120,00**

Allegati

Estratti catastali.
Planimetrie catastali.
Aggiornamento visure catastali.
Aggiornamento visure ipotecarie.
Atto di provenienza.
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
Permessi e progetti edilizi.
Abitabilità.
Fotografie.

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

[redacted]

Comune: ANNONE VENETO
Foglio: 7

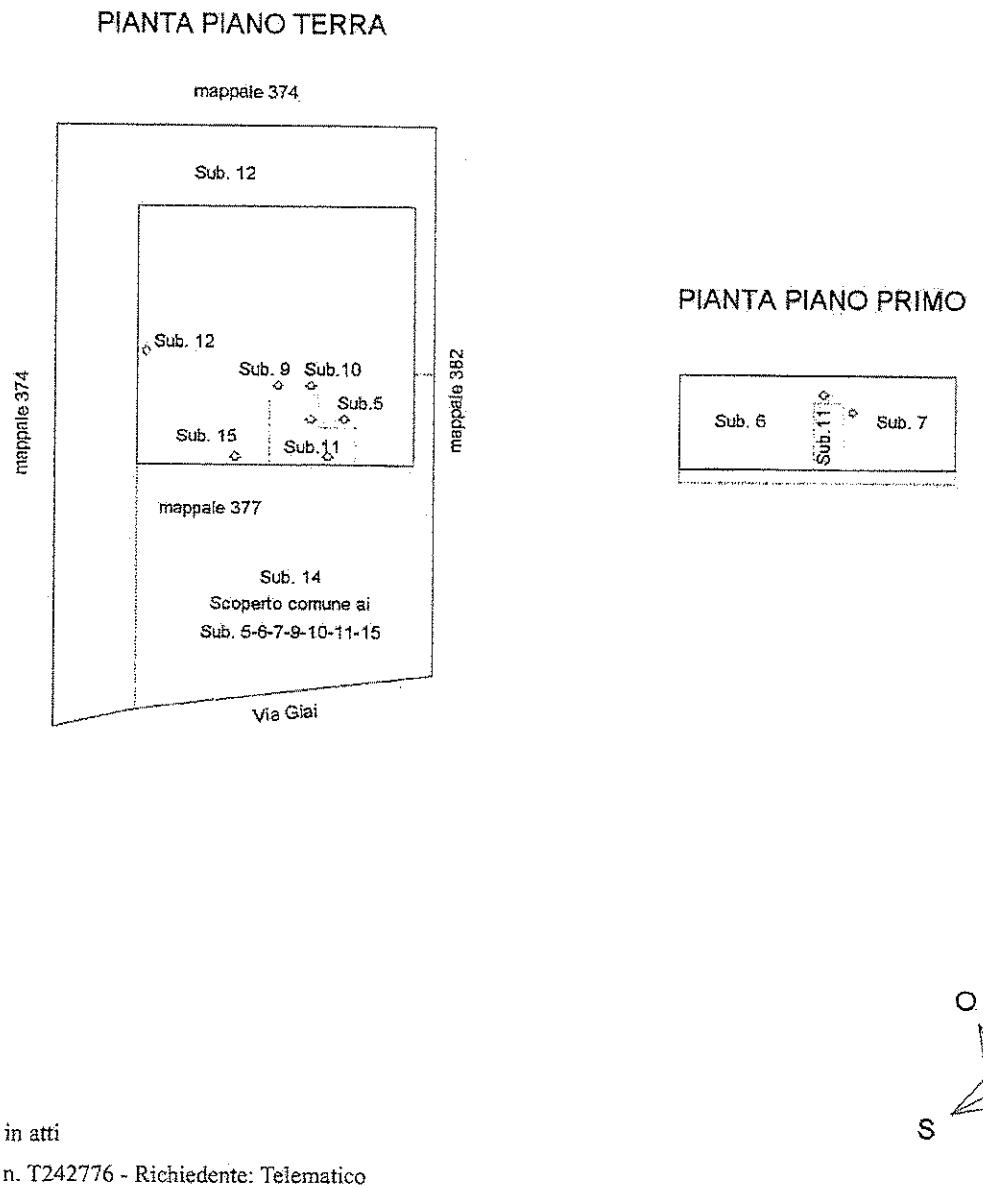
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Ago-2017 18:14:58
Prot. n. T242446/2017

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Zanini Bruno
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Venezia N. 840

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Annone Veneto	Protocollo n. VE0199386 del 07/11/2006
Sezione: Foglio: 7 Particella: 377	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 7 - Particella: 377 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000125902 del 19/06/2002

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

Via Spadacenta civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 377
Subalterno: 6

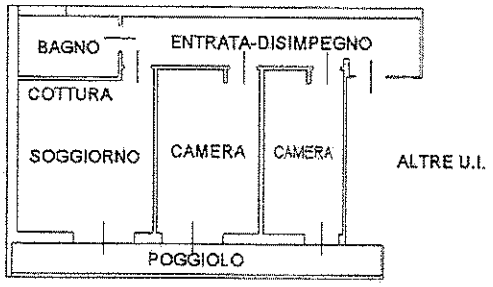
Compilata da:
Zanini Bruno

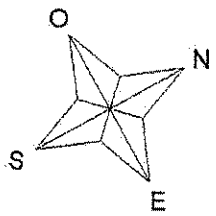
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 840

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
H = 300





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 7 - Particella: 377 - Subalterno: 6 >
VIA SPADACENTA piano: 1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000188461 del 30/09/2002

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

Via Spadacenta civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zanini Bruno
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 377	
Subalterno: 9	Prov. Venezia N. 840

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = 280

RIP.

N
O
E
S

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 7 - Particella: 377 - Subalterno: 9 >
VIA SPADACENTA piano: T;

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2017

Data: 31/08/2017 - Ora: 18.20.10 Segue
Visura n.: T243684 Pag: 1

Dati della richiesta [redacted]

Soggetto individuato **Terreni e 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 derivanti da	Dati ulteriori
1		7	377	6			A/3	4	3,5 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 74 m²	Euro 139,19	VIA SPADACENTA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		7	377	9			C/2	8	2 m²	Totale: 3 m²	Euro 1,86	VIA SPADACENTA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 3,5 m² 2 Rendita: Euro 141,05

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]		(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2006 protocollo n. VE0029998 Voltura in atti dal 21/02/2006 Repertorio n.: 57229 Rogante: FERRETTO LORENZO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: ESAMINA NOTA (n. 2698.1/2006)

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90