

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **188/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO -**  
**Casa di abitazione**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025  
**Descrizione zona:** L'abitazione si trova in zona residenziale est del paese-capoluogo. Il comune conta complessivamente poco più di 6.000 abitanti, distribuiti fra il capoluogo e circa una decina di frazioni.

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno. Entrambi eseguiti. Coniugi i regime di comunione dei beni., foglio 8, particella 641, subalterno 4, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti 15, piano T, 1°, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 VANI, superficie 232mq Tot., cop. 225mq, rendita € 604,25

### 2. Possesso

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro (VE) il 23/09/2016 ai nn.3430 serie 3T Tipologia contratto: dal 1/9/2016 per anni OTTO, scadenza 31/08/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/09/2023 Data di rilascio: 31/08/2024

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Dobank Spa, Italfondiaro S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** comunione

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 15 - Capoluogo - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione

**Prezzo da libero:** € 209.236,00

**Prezzo da occupato:** € 180.436,00

## Premessa

Ricevuto ed accettato l'incarico di perizia, dopo aver controllato la documentazione allegata alla nomina, ho provveduto ad acquisire la documentazione di rito presso il Comune di Fossalta di Portogruaro (Anagrafe ed

Ufficio Tecnico), il Comune di Portogruaro, il notaio per quanto riguarda l'atto di provenienza, e presso l'Agenzia delle Entrate - RR.II. e Catasto.

La lettera "Raccomandata 1", che fissava il sopralluogo di perizia per il 23 febbraio 2018, non è stata ritirata (restituita dopo "compiuta giacenza").

Conseguentemente il sopralluogo presso l'abitazione, in data 23 febbraio 2018, è risultato infruttuoso in quanto in casa non c'era nessuno.

Reperate informazioni in loco, abbiamo (unitamente con il sig. [REDACTED] sostituto del Custode Giudiziario) fatto contestualmente visita al sig. [REDACTED] presso la sua sede lavorativa. Dopo essersi scusato, ha dato la massima disponibilità per il pomeriggio di martedì 27 febbraio, come poi tranquillamente avvenuto.

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Capoluogo**  
Via Michelangelo Buonarroti n. 15

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO - Casa di abitazione**

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 - Atto di provenienza di data 20.07.1999, a rogito del notaio dott. Antonio Michielan in Portogruaro, rep. n. 12.489 e racc. n. 4024, registrato a Portogruaro il 29.07.1999 al n. 782, s. 1/V. Il lotto di terreno originario, successivamente frazionato, era pervenuto al venditore in forza di atto di compravendita di data 1.08.1986.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) frazione: Capoluogo, Via Michelangelo Buonarroti n. 15**

Note: Porzione di casa di abitazione bifamiliare, di forma rettangolare, in adiacenza con il lato sud, si sviluppa in direzione nord, con i due lati maggiori orientati ad est ed ovest. L'unità abitativa si sviluppa a due piani fuori terra. Il P.T. è adibito a zona giorno ed il 1° piano a zona notte (ad esclusione della prima stanza a sx, salite le scale, con il lato vetrato verso il corridoio, che attualmente è adibita a palestra, ma potrebbe anche essere utilmente utilizzata anche a studio).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] ena proprietà

1/2 ciascuno [redacted] (evidenzio con la sovrastante nota la comproprietà dell'immobile fra i coniugi poiché non mi è stato consentito dal programma di attivare il "flag" di cointestazione (anomalia forse conseguente alla recente revisione del programma Efisystem).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I coniugi [redacted]

pignoramento, al loro [redacted]

[redacted] Il canone di annuale di locazione è stato convenuto pari a 4.800,00 euro/anno (casa arredata e completa di ogni accessorio), da corrispondersi mensilmente in via anticipata, pari ad euro 400,00, scadenti il giorno 20 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Il conduttore si impegna ad eseguire lo sfalcio dell'erba, la potatura delle piante ogni anno e la cura del sedime del fabbricato. In data 08/09/2017 (registrato a Portogruaro in data 11/09/2017 al n. 1137 serie 3) [redacted]

\_\_\_\_\_ hanno integrato il precedente contratto di affitto specificando che il predetto contratto ricomprende, oltre all'immobile, anche l'IMPIANTO FOTOVOLTAICO, di potenza pari a 5,76 KW e con numero identificativo 105957, nonché le convenzioni GSE ad esso associate \_\_\_\_\_

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \_\_\_\_\_ quota 1/2 ciascuno. Entrambi eseguiti. Coniugi i regime di comunione dei beni., foglio 8, particella 641, subalterno 4, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti 15, piano T, 1°, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 VANI, superficie 232mq Tot., cop. 225mq, rendita € 604,25

Derivante da: Atto di compravendita di data 20/07/1999, a rogito del notaio dott. Antonio Michielan in Portogruaro (VE), rep. n. 12.489 e racc. n. 4024, registrato a Portogruaro il 29/07/1999 al n. 782 S 1/V.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Confini: a nord con canale consortile, ad est con mappale 638, allora di proprietà del \_\_\_\_\_ a sud con mappale 642 che corrisponde alla porzione di fabbricato, sempre di proprietà del vendi \_\_\_\_\_ costruito in aderenza e relativo scoperto di pertinenza, ad ovest con particella 239.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) La "Pergola", alla quale si accede dal soggiorno, costruita in materiale legnoso. è stata chiusa utilizzando delle vetrate e tre porte-finestre, una per lato, per l'accesso diretto in giardino. Di fatto, con la porta-finestra del soggiorno aperta, ne costituisce una appendice del soggiorno stesso. Dalle foto interne si può apprezzare la qualità della realizzazione. La chiusura con le vetrate però ne determina la formazione di una cubatura da regolarizzare. 2) Sul lato nord, per tutta la lunghezza del muro, ma da questo staccata di qualche centimetro, è stata realizzata una copertura con struttura portante in profilo ferroso ad "L" rovesciato, e tamponata con listelli in legno, a formare un box per ricovero cose varie. 3) All'angolo nord-ovest della proprietà è stata realizzata, con materiali prevalentemente legnosi, una copertura di fortuna per il ricovero materiale vario ed un recinto per la custodia di un cane.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere ed eventuale successiva richiesta di autorizzazione comunale per il ripristino.

Descrizione delle opere da sanare: Sicuramente la chiusura della pergola ha una ottima fruibilità e converrebbe procedere alla regolarizzazione (smantellamento delle vetrate e successiva pratica di autorizzazione comunale per il loro ripristino. Anche la copertura ad "L" rovesciato in adiacenza al muro è fungibile per il ricovero quantomeno delle attrezzature e macchinari da giardino. Stesso iter del punto precedente. Per quanto riguarda le coperture realizzate all'angolo nord-ovest della proprietà se ne consiglia la demolizione, peraltro molto agevole.

Costo inserito in uno al punto 7.1 "Conformità edilizia": € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le irregolarità sono facilmente risolvibili previa rimozione di quanto realizzato in abuso e successiva pratica edilizia di autorizzazione comunale per l'eventuale ripristino. Il costo complessivo della rimozione, della pratica edilizia di autorizzazione e del successivo rimontaggio (della chiusura della pergola e del rimontaggio della copertura ad "L"), quantifichiamo in via prudenziale in 4.000,00 euro.

Quanto alla "Pergola" che, da chiusa, va a formare una cubatura, c'è da evidenziare che in zona il coefficiente di edificabilità è pari a 2 mc/mq e quindi sussiste ampio margine edificatorio.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una casa di abitazione indipendente, quale quota parte di un fabbricato bifamiliare, collocata in una zona residenziale a "villette" nella parte est del paese. Trattasi di un fabbricato a sviluppo rettangolare con in adiacenza il lato inferiore, per il resto completamente indipendente. Il capoluogo di Fossalta di Portogruaro è un piccolo paese immerso nella campagna a circa 1km dalla strada statale di collegamento Venezia-Portogruaro-Latisana. Lungo questa arteria, in comune di Fossalta di Portogruaro, si snodano diverse attività prevalentemente commerciali ed ha sede la nota discoteca "Palmariva".

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona** [REDACTED]

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Lignano, Bibione e Caorle.

**Attrazioni paesaggistiche:** La zona balneare di Lignano e Caorle.

**Attrazioni storiche:** IL centro storico di Portogruaro, l'Abbazia di Sesto al Reghena.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di collegamento con Portogruaro e Latisana 500 metri, Pullman con l'aeroporto di Venezia 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro (VE) il 23/09/2016 ai nn.3430 serie 3T

Tipologia contratto: dal 1/9/2016 per anni OTTO, scadenza 31/08/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/09/2023

Data di rilascio: 31/08/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: La "viltà" del canone, ai sensi del comma 3 dell'articolo 2923 C.C., nella fattispecie appare evidente se si considera un affitto annuo di euro 4.800,00, da corrispondersi mensilmente (400,00 euro mensili), visto che trattasi di una porzione di villetta bifamiliare di ben 232 mq, completa di ogni arredamento. Peraltro, senza entrare nel merito del rapporto di parentela (genitori-figlio) fra i protagonisti, nel contratto di affitto il figlio-conduttore si è obbligato ad ospitare, per tutta la durata della locazione, i genitori-locatori, senza tuttavia valorizzare tale ospitalità in un eventuale deprezzamento del contratto di affitto stesso, che diversamente dovrebbe essere decisamente più elevato (minimo 800-900 euro/mese). Ma considerazioni più approfondite, prettamente contrattuali e legali, esulano dalle competenze del perito, al quale spetta solo l'evidenziazione. L'O.M.I. - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non rileva quotazioni di affitti in zona, essendo le abitazioni quasi totalmente di proprietà. I casi di affitto, non frequentissimi, da informazioni assunte direttamente in zona, riguardano quasi esclusivamente appartamenti. Per gli appartamenti più piccoli (bilocali) e/o vetusti si parte dai 350-400 euro mensili fino a salire attorno ai 600 euro mensili ed oltre per unità di maggiori dimensioni. Nel caso in esame, porzione di casa bifamiliare con ampio giardino, si ritiene che un affitto fra gli 800-900 mensili, a casa spoglia (ma nel caso in esame la casa è completamente arredata e completa di ogni accessorio), possa considerarsi la soglia inferiore.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Dobank Spa contro [REDACTED]  
 Derivante da: Garanzia mutuo; A rogito di Notaio Antonio MICHIELAN in data 22/10/2010 ai nn. 27420/11793; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/10/2010 ai nn. 34929/7853; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: A favore Unicredit Banca Spa, pratica ora seguita dalla bad-bank del Gruppo Unicredit, la Dobank Spa.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Dobank Spa contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/06/2017 ai nn. 722/2017 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/07/2017 ai nn. 23930/4102; A favore Unicredit Banca Spa, pratica ora seguita dalla bad-bank del Gruppo Unicredit, la Dobank Spa.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Italfondario S.p.a.; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/07/2017 ai nn. 2436 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2017 ai nn. 25940/17168; Verbale di pignoramento immobili a favore FriulAdria-Credit Agricole, pratica ora seguita da Italfondario Spa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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 ci sono spese condominiali, casa di abitazione indipendente..

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La zona notte, essendo al primo piano servito da scale interne, non è accessibile ad un disabile motorio.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ===

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica "E".

**Note Indice di prestazione energetica:** L'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica, a cura dell'arch. Sante Moretto, iscritto al n. 2018 dell'Ordine degli Architetti di Venezia, è stato depositato in Regione Veneto in data 22/09/2016 ed è valido fino al 22/09/2026. L'A.P.E., di cui trattasi ha codice identificativo n. 94700/2016 e chiave 485aa343e9, ci è stato fornito in copia direttamente dal sig. [REDACTED] ed è stato controllato positivamente per via informatica sul sito della Regione Veneto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna iscrizione.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/07/1999 . In forza di atto di assegnazione.

Note: Bene immobile, con abitazione in fase di costruzione, venduto ai sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data



20/07/1999, ai nn. 12489/4024; registrato a Portogruaro, in data 29/07/1999, ai nn. 782/1/V.  
Note: Fine lavori presentato in data 30/11/1999 ed abitabilità ricevuta il 10/03/2000.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 35 del 12/06/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione bifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 12/06/1997 al n. di prot. 97/3007

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2000 al n. di prot. 1844

NOTE: Abitabilità n. 3 di data 10/3/2000. In data 28/10/1999, prot. 99/6982, a seguito della compravendita di data 20/07/1999 a rogito del notaio in Portogruaro dott. Antonio Michielan, rep. 12489 e racc. 4024, registrato a Portogruaro il 29/07/1999 al n. 782 S 1/V, concessione edilizia n. 6982 per volturazione a favore di [REDACTED] variante in corso d'opera della concessione edilizia n. 35/97.

Numero pratica: 6982 del 28/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: Volturazione della concessione e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 28/10/1999 al n. di prot. 99/6982

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2000 al n. di prot. 1844

NOTE: Abitabilità n. 13 del 10/3/2000.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) La "Pergola" come da planimetria, dovrebbe avere solo la copertura, è invece stata chiusa con delle vetrate e con tre porte vetrate andando a formare una stanza chiusa e quindi una cubatura. 2) In adiacenza al muro a nord, per la lunghezza del fronte (6,5 metri) è stata realizzata una copertura, per una profondità di 2 metri, con struttura portante in materiale ferroso ad "L" rovesciato e tamponata con listelli in legno. La copertura è staccata dal muro di circa 5 cm. ed è adibita a ricovero materiale vario. 3) all'angolo nord ovest della proprietà è stato realizzato con materiali di fortuna e tamponato con listelli in legno un box e la copertura di un piccolo recinto per il cane.

Regularizzabili mediante: rimozione ed eventuale pratica di autorizzazione comunale.

Descrizione delle opere da sanare: 1) La "Pergola", con la porta a vetri aperta del soggiorno viene a formare in sostanza un unico ambiente col soggiorno stesso, avvalorandolo. 2) La copertura con struttura ad "L" rovesciato permette il ricovero ad esempio della attrezzatura da giardino ed è indubbia la sua utilità. 3) quanto invece realizzato in angolo nord/ovest sarebbe probabilmente più conveniente procedere alla sola demolizione. Per l'eventuale ripristino necessita, come per i punti precedenti, l'autorizzazione comunale.

Demolizione di quanto indicato ai punti 1), 2) e 3), successiva pratica edilizia di autorizzazione comunale e successivo ripristino.: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	2 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1080 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di una villetta a schiera indipendente, in porzione di un fabbricato bifamiliare. Il lotto di pertinenza è di 896 mq. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra. Il PT comprende l'ingresso, ripostiglio nel sottoscala, ampio ambiente comprendente la cucina ed il soggiorno, bagno, centrale termica ed una ampia stanza che, al momento del progetto iniziale ed acquisto al grezzo era stata sicuramente pensata come garage, segnata in planimetria come guardaroba e stireria, è adibita a ripostiglio. Quest'ultima stanza presenta pareti laterali in legno, con delle ampie vetrate sul lato ad ovest ed a parete piena in legno sul lato est, nel quale è stato realizzato, sempre in legno, un portone a doppia anta capace di permettere il passaggio di una autovettura. Dal soggiorno si può accedere, tramite una porta a vetri, nella "pergola" già menzionata in altro punto. Il tetto è in legno con travi e perline a vista. Tutti i serramenti sono in legno. Si ritiene che dopo la loro installazione (abitabilità in data 10/3/2000) non abbiano mai subito manuntenzioni, tanto da essere praticamente ormai privi della verniciatura nella parte esterna. Necessiterebbero di una urgente integrale manuntenzione, compresa la parte esterna in legno della pergola.

La linda del tetto, essendo il fabbricato su due piani fuori terra, è piuttosto alta e la sua sporgenza è insufficiente a permettere una idonea copertura dalla pioggia (e dal sole) su entrambi i lati. In particolare dalla parte est ove è ricavato l'ingresso. Di conseguenza le manuntenzioni delle parti in legno esterno dovranno che essere annuali o biennali, pena il loro rapido deperimento estetico e funzionale. Si ritiene possa essere utile realizzare quantomeno una copertura della zona di ingresso, a salvaguardia del portoncino e del confort in caso di pioggia, similmente a quanto già realizzato nella porzione bifamiliare adiacente.

Sarebbe oltremodo consigliabile realizzare una idonea copertura, come appunto è stato fatto nell'altra porzione della bifamiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted] a 1/2 ciascuno. Entrambi eseguiti. (eventuale con la sovrastante nota la comproprietà dell'immobile fra i coniugi poiché non mi è stato consentito dal programma di attivare il "flag" di cointestazione (anomalia forse conseguente alla recente revisione del programma Efisystem).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **981,00**

E' posto al piano: P.T. e 1° piano

L'edificio è stato costruito nel: Concessione edilizia n. 35 del 12/6/97, variante n.6982 del 28/10/99, abit. 10/3/2000.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ===

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 15 di Via Buonarroti a Fossalta di Portogruaro; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,72 al piano terra, mentre al 1° piano l'altezza minima è di m. 2,56 e massima di 3,75 metri.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Internamente l'unità abitativa si presenta in buone/ottime condizioni. Scarsa (inesistente) invece la manutenzione esterna dei serramenti in legno e della pergola.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

- Note: Mancano gli scuri o le saracinesche e l'ombreggiamento viene assicurato dalle tende interne.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **ottime**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **ottime**

- Note: Il tetto è stato realizzato con struttura portante con travi in legno e perline, a vista all'interno.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

- Note: Nella sola parete a nord è stato realizzato un cappotto in polistirene da 3 cm.

Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Il piano terra presenta pavimenti con piastrelle di ceramica, così tutti i bagni. Al 1° piano è invece in parquet in legno a listelloni, bagni esclusi.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b></p> <p>- Note: Si ritiene che esternamente il portoncino non abbia subito alcuna manutenzione e pertanto risulta alquanto trascurato, avendo perso ormai la verniciatura originaria. Peraltro il legno risulta ancora sano ed avrebbe solo bisogno di una profonda manutenzione e riverniciatura. Idem per la parete in legno in cui è stato realizzato, sempre in legno, un ampio portone adibibile anche al passaggio di una autovettura (stanza comunque adibita a guardaroba e stireria).</p>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	- Note: Esiste un impianto di antifurto ma non è più funzionante.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b></p> <p>- Note: //Esiste anche un impianto fotovoltaico, in convenzione GSE, entrato in funzione in data 06/10/2009, a nome [REDACTED] numero identificativo 105957, con una potenza di 5,76 KW, con convenzione di scambio sul posto n. SSP00059262, CODICE POD IT001E302090238. Detto impianto è stato ricompreso nel contratto di affitto della abitazione, a favore del figlio [REDACTED] in data 1/9/2016, registrato in data 23/9/2016 (quanto all'affitto della abitazione), con scrittura privata integrativa di data 08/09/2017, registrata a Portogruaro l'11/09/2017 al n. 1137 serie 3, compresa la convenzione GSE associata. L'atto di pignoramento immobiliare in capo ai genitori è stato trascritto in data 02/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al Registro gen. n. 25940 e Reg. particolare n. 17168.</p>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di collaudo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si conferma la superficie catastale di 232 mq complessivi ed anche i 225 mq "coperti", secondo la definizione catastale. In sede di calcolo dei mq commerciali, si è ritenuto di dare coefficiente di rettifica pari ad 1/2 sia alla "pergola" che al "guardaroba-stireria al PT (per quest'ultima evidentemente l'Agenzia delle Entrate non ha fatto rettifiche, rilevando 225 i mq coperti). Infatti quest'ultimo ambiente è tamponato lateralmente ad ovest da una grande parete in legno vetrato, completa di serramento in legno vetrato per l'accesso in giardino, ed a est da una parete piena in legno, con un portone a 2 ante largo a sufficienza per far eventualmente entrare una autovettura. Le parti esterne legnose abbisognano di una urgente manutenzione. I due tamponamenti in legno del locale definito "guardaroba/stireria" non hanno la tenuta meccanica (sfondamento) e termica di una parete in calcestruzzo od in laterizio adeguatamente termoisolate e abbisognano di continue manutenzioni. Inoltre trattasi di un unico ambiente, più adatto ad essere utilizzato come garage che per le finalità indicate. Per un più consono utilizzo abitativo sarebbe da ripensare la sua destinazione, realizzando magari delle pareti divisorie (anche in cartongesso) e modificare/sostituire la parete in legno ad est (per realizzare una finestratura). Tutto ciò comporterebbe però dei costi di realizzazione. Si è pertanto ritenuto di applicare un coefficiente di rettifica pari ad 1/2, similmente alla destinazione a garage e/o ripostiglio. Quanto al giardino, pari a 746 mq (epurato del sedime della casa), si è ritenuto di dare un coefficiente di rettifica, il linea con i canoni estimativi, pari al 10% per una superficie pari all'impronta della casa ed un 2% per la parte residua.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PT Zona giorno	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 1.050,00
PT Guardaroba/stireria	sup lorda di pavimento	0,50	12,50	€ 1.050,00
1° Piano, zona notte + studio/palestra	sup reale lorda	1,00	104,00	€ 1.050,00
Pergola	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.050,00
Giardino, per sup. pari alla impronta casa	superf. esterna lorda	0,10	15,00	€ 1.050,00

Giardino	sup lorda di pavimento	1,00	0,00	€ 1.050,00
Giardino, sup. residua	superf. esterna lorda	0,02	11,92	€ 1.050,00

238,92

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2017

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

Essendoci sufficientemente numerose le transazioni di compravendita in zona si è adottata la stima comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare

A Fossalta di Portogruaro è presente una unica agenzia immobiliare che però, stante uno spiacevole episodio in passato, ha evitato di darci dei ragguagli. Si è ovviato con informazioni da agenzie immobiliari della vicina Portogruaro, che operano comunque nel territorio di Fossalta.

1) Agenzia Immobiliare

2) " "

3) " "

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In zona si trovano per la maggior parte delle case di abitazioni civili, ville e villini, di sostanziale recente costruzione e quindi in buono/ottimo stato di conservazione.

OMI riporta per tale tipologia un prezzo che oscilla fra i 1.100 ed i 1.400 €/mq.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Pur in presenza di un perdurante mercato immobiliare poco brillante, ci sono sufficienti dati di transazioni immobiliari, per cui si è adottato il metodo di "Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)", che ricalca il metodo di stima "Market Comparison Approach", previsto dal sistema di valutazione internazionale "International Value Standard - I.V.S." ed "E.V.S. - European Value Standard".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT Zona giorno	85,00	€ 1.050,00	€ 89.250,00
PT Guardaroba/stireria	12,50	€ 1.050,00	€ 13.125,00
1° Piano, zona notte + studio/palestra	104,00	€ 1.050,00	€ 109.200,00
Pergola	10,50	€ 1.050,00	€ 11.025,00
Giardino, per sup. pari alla impronta casa	15,00	€ 1.050,00	€ 15.750,00
Giardino	0,00	€ 1.050,00	€ 0,00

Giardino, sup. residua	11,92	€ 1.050,00	€ 12.516,00
------------------------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 250.866,00
Valore corpo	€ 250.866,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 250.866,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 250.866,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	238,92	€ 250.866,00	€ 250.866,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 37.629,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.236,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 180.436,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 209.236,00

**Note finali dell'esperto:**

Per quanto riguarda la valorizzazione/deprezzamento per il contratto di affitto esistente a favore del figlio, [REDACTED] nella ipotesi che la "viltà", ai sensi dell'art. 2923, comma 3 c.c., non venga comprovata e l'affitto contrattuale regga (400,00 euro mensili), la cui tenuta però ci pare perlomeno dubbia, come già relazionato in altro punto, si pone il problema della sua valorizzazione.

Mi spiego:

a) La disponibilità del bene si concretizzerebbe solo alla scadenza del contratto di affitto, fissata al 31/08/2024.

In sostanza l'eventuale acquirente in asta giudiziaria andrebbe ad anticipare il prezzo di aggiudicazione a fronte del possesso del bene solo a far data dal 01/09/2024.



In questo caso si dovrebbe applicare la formula di anticipazione finanziaria , ossia:

Valorizzazione dell'affitto = valore dell'immobile x tasso di interesse legale x valore attuale delle annualità.

Il valore attuale delle annualità è pari ad un coefficiente che si ricava con la seguente formula di anticipazione:

$(1 - (1/1+i)^n)/i$  dove: i=tasso legale di interesse. n= numero di anni.

Considerato che nel caso in esame la scadenza del contratto sarà fra 6 anni e che il tasso legale di interesse è dello 0,30%, il coefficiente del valore attuale della annualità è pari a 5,93750062666.

Pertanto la valorizzazione dell'affitto per tutti i sei anni sarebbe =  $209.236 \times 0.003 \times 5,9375006266 = 3.727,02$  euro.

Il valore così esiguo è dovuto al tasso legale prossimo allo zero.

Ne consegue che se tale procedura venisse applicata nella fattispecie chiaramente rappresenterebbe una anomalia, per niente in grado di inquadrare l'interesse del potenziale acquirente.

b) Da quanto riportato al punto a) se ne dedurrebbe che il percepire 4.800,00 euro annui di affitto per 6 anni, pari a 28.800,00 euro, pur considerando le tasse ed imposte varie, risulterebbe alquanto vantaggioso. Ma non è così.

L'eventuale acquirente troverebbe il suo interesse all'acquisto per andare ad abitarci, oppure nell'effettuare un investimento immobiliare ricavandone un adeguato reddito derivante da un affitto a prezzi di mercato.

Fissando prudenzialmente in soli 800,00 euro mensili un congruo valore di affitto, se ne deduce che l'acquirente si vedrebbe dimezzare per 6 anni, fino al 31/08/2024, il suo tornaconto economico.

Si ritiene quindi più corretto assecondare la convenienza economica dell'acquirente, che correttamente valuterà attentamente il proprio tornaconto.

Quindi si è ritenuto di deprezzare il valore dell'immobile proprio pari alla differenza fra il valore prudenziale di affitto ai prezzi di mercato (800,00 euro mensili, valore minimo al fine di assorbire eventuali sfitti tecnici) con l'affitto in corso di 400 euro mensili.

Ossia  $(800,00 - 400,00) \times 12$  mesi  $\times$  6 anni = 28.800,00 euro.

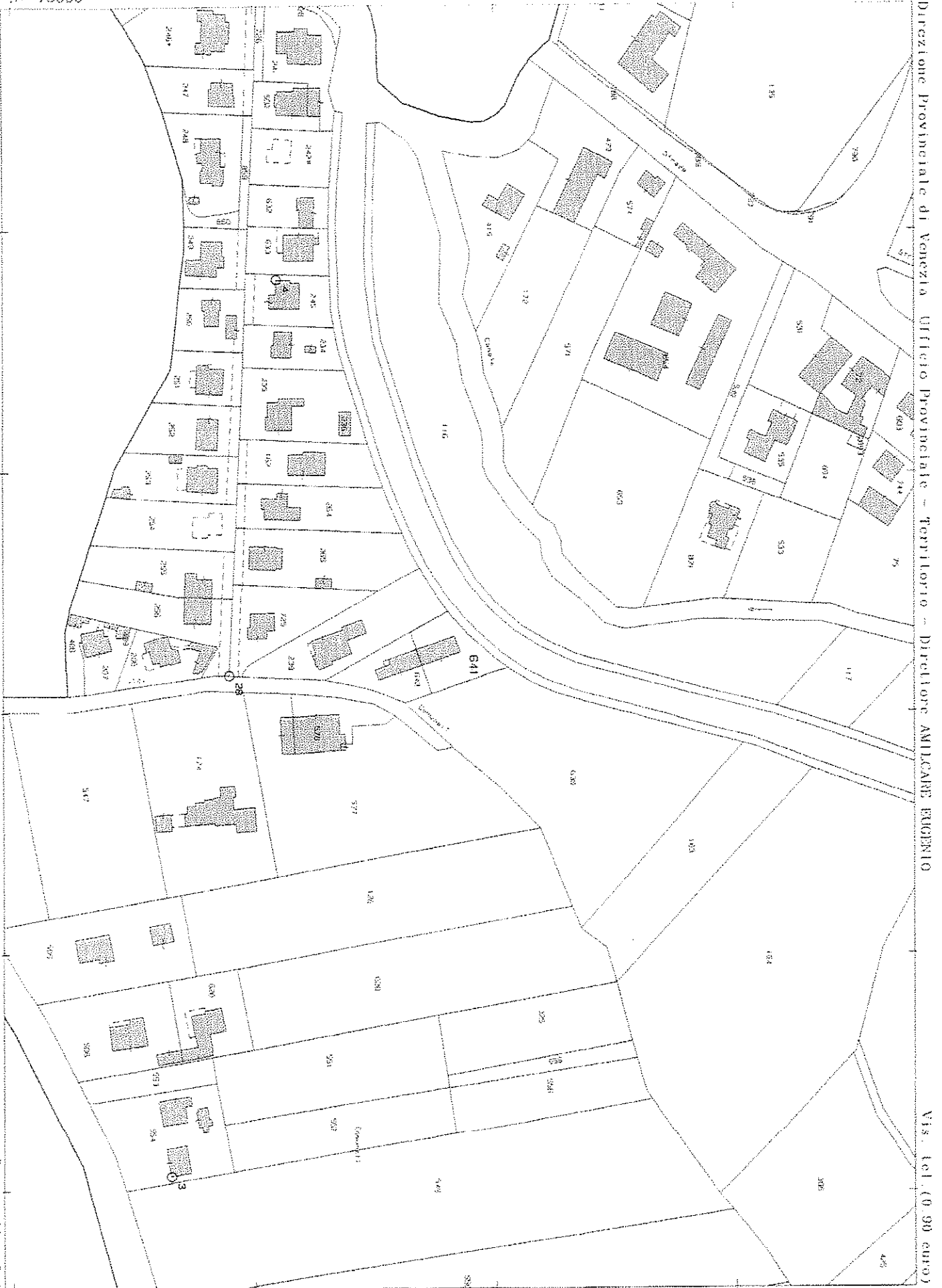
#### **Allegati**

- 1) Planimetria Catastale
- 2) Visura catastale
- 3) Visura storica fabbricati
- 4) Visura storica terreni
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di provenienza
- 7) Certificato di abitabilità
- 8) Dichiarazione conformità impianti
- 9) Dich. assenza provvedimenti sanzionatori
- 10) Attestato di Prestazione Energetica
- 11) Contratto di locazione
- 12) Atto integrativo contratto di locazione
- 13) Estratto per riassunto certificato di matrimonio
- 14) Foto

Data generazione:

08-05-2018 10:05:26

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**



MODULARIO  
a.c.n. 497

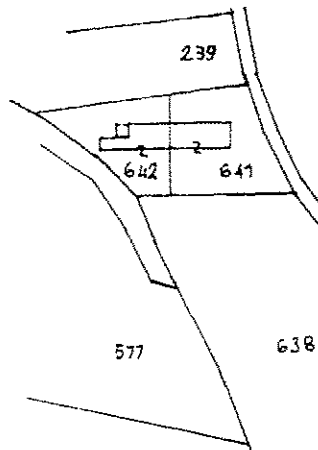
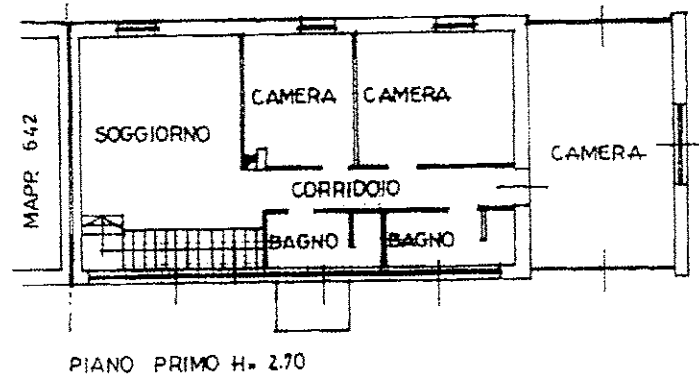
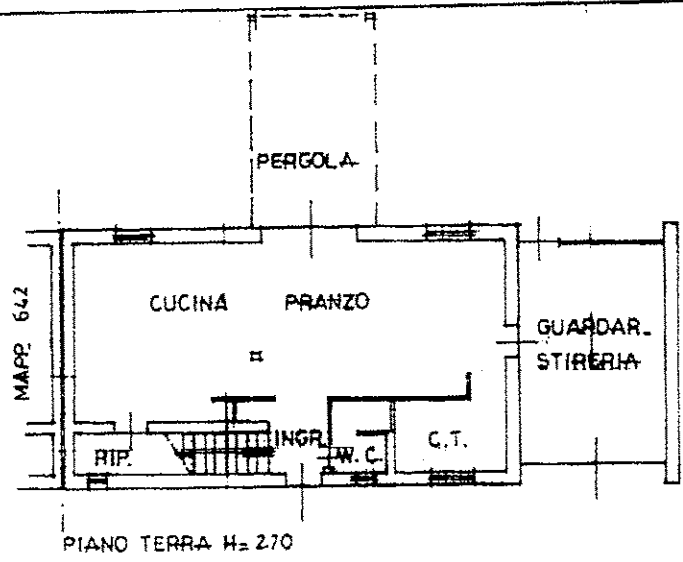


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

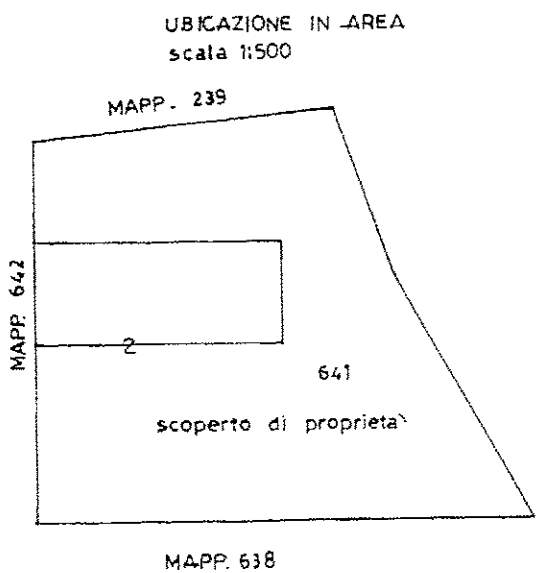
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORT. via BUONARROTI civ. SC



ESTRATTO DI MAPPA  
FG. 8 MAPP. 641  
SCALA 1:2000



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/02/2018 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARARO(D741) - < Foglio: 8 Particella: 641 - Subalterno 4 >  
VIA: ...

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom.  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di VENEZIA n. 705  
data 22/11/99 Firma [Redacted]

Data presentazione: 30/11/1999 - Data: 07/02/2018 - n. PN0010138 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:...



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Dati della richiesta

Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO ( Codice: D741)  
Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 8 Particella: 641 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	Urbanam	8	641	4			A/2	3	9 vani	Totale: 212 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 225 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											Mod.58	1001723
Nota											classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)	
Annotazioni												

INTESTATI

N.

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

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'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2018

**Dati della richiesta**  
 Comune di ROSSALTA DI PORTOGRUARO ( Codice: D741)  
 Provincia di VENEZIA  
 Catasto Terreni      Foglio: 8 Particella: 641

**Area di enti urbani e promiscui dal 30/03/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	Tipologia
1	8	641		ENTE URBANO	08 96			Tipo mappale del 30/03/2004 protocollo n. VE9904781 in atti dal 30/03/2004 (n. 1826.1/2004)
<b>Nota:</b>								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- Foglio 8 particella 639								

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

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/03/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	Tipologia
1	8	639		SEMINATIVO I	08 96	A43; A46		PRAZIONAMENTO del 30/03/2004 protocollo n. VE9904781 in atti dal 30/03/2004 (n. 1826.1/2004)
<b>Nota:</b>								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- foglio 8 particella 240								
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:								
- foglio 8 particella 638 - foglio 8 particella 640								

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 16.31.05      Fine  
Visura n.: T291724 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 01/08/1986

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/03/2004
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/03/2004 protocollo n. VE9904781 in atti dal 30/03/2004 Registrazione: (n. 1826/12004)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	DATI DERIVANTI DA
1	Foglio 8 Particella 240	Qualità Classe SEMINATIVO 1	ha are ca 77 80	A43; A46	Dominicale Euro 74,96 L. 145,136	Agario Euro 42,19 L. 81,690
Notifica Partita 1798						
Impianto meccanografico del 24/11/1975						

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

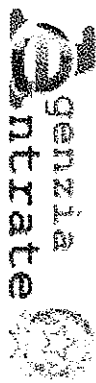
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/03/2004
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1986 Voltura in atti dal 28/04/1989 Repertorio n. 86899 Rogante: PASQUALIS AMERICO Sede: PORTOGRVARO Registrazione: n. 1167 del 13/08/1986 (n. 325586)			

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 01/08/1986
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 01/08/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 24/11/1975			

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 16.36.49    Segue  
Visura n.: T295071 Pag: 1

**Dati della richiesta**      Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Codice: D741)  
**Catasto Fabbricati**      Provincia di VENEZIA  
 Foglio: 8 Particella: 641 Sub.: 4

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà
2		(1) Proprietà

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	Urbana	8	641	4			A/2	3	9 vani	Totale: 232 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 225 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA M. BUONARROTI n. SC piano: 1-1; <b>Notifica</b> <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati contro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
											Mod.58    1001723	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	Urbana	8	641	4			A/2	3	9 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VE0221604 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 105531.1/2011)
<b>Indirizzo</b> VIA M. BUONARROTI n. SC piano: 1-1; <b>Notifica</b> <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
											Mod.58    1001723	



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 16:36:49 Segue  
Visura n.: 1295071 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	Urbana	8	641	4	Cens.	Zona	A/2	3	9 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE: NEL CLASSAMENTO del 02/02/2004 protocollo n. VE0019903 in atti dal 02/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6488/1/2004)			
Indirizzo: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. SC piano: T-1										Mod.58		1001723			
Notifica: -										Partita					
Annotazioni: -										classamento proposto con decreti i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)		Mod.58		1001723	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	Urbana	8	641	4	Cens.	Zona	A/2	3	9 vani		Euro 604,25 L. 1.170.000	VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n. 801893/1/1999)			
Indirizzo: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. SC piano: T-1										Mod.58		1001723			
Notifica: -										Partita		1001825			
Annotazioni: -										classamento proposto (D.M. 701/94)		Mod.58		1001723	

### Situazione degli intestati dal 30/11/1999

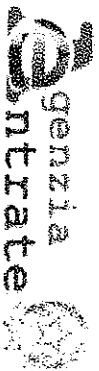
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	Partita	Classe	Classe	Classe
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 8 particella 641 subalmeno 1
- foglio 8 particella 641 subalmeno 2
- foglio 8 particella 641 subalmeno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 16.36.49 Fine

Visura n.: 1295071 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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