

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto
Orientale - BCC**

contro: 


N° Gen. Rep. **182/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Mirolo**
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione **Loc. Vado**
Via G. Matteotti 25/F

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In data 22.04.2005, con atto notarile n.22354 di Rep. e n.8392 di Racc., Notaio Michielan di Portogruaro, agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] è stata trasferita oltre che la piena proprietà dell'immobile censito da Fg.22, Map.591 Sub.25 e relativo BCNC, anche la comproprietà (non oggetto di esecuzione immobiliare) di 1/20 di [REDACTED] e 1/20 di [REDACTED] dei seguenti beni immobili: F.22 Mappale 561 - Vigneto 1° Ha 0.04.12 - RD € 6,00 RA € 2,55 F.22 Mappale 564 - Area Rurale - Ha 0.0.48 F.22 Mappale 566 - Semin. Arbor 1° Ha 0.0.82 - RD € 0,79 RA € 0.47 Tali terreni costituiscono di fatto la strada privata di accesso al complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato. Si ritiene che tali quote debbano essere trasferite unitamente all'assegnazione del fabbricato residenziale principale.

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia) CAP: 30025 frazione: Vado, via G. Matteotti n.25/F

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:
coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano e promiscui, sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 22, particella 591 qualità Ente Urbano, superficie catastale 2967

Derivante da: Il **Map. 591** deriva dalla fusione dei **map.559** e **map.565** come da Tipo Mappale del 30.03.1998.

Confini: Nord: Mappali 629-630 e Mappali 278 Foglio 17 Est : Mappali 620-42 Sud: Mappali 566-564-561 (strada privata) Ovest : Mappale 628-561

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 3 - [REDACTED]
- proprietà 1/2 [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
proprietà 1/2 foglio 22, particella 591, subalterno 25, indirizzo via G. Matteotti SNC,

piano T-1, sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 503,55

Derivante da: Il sub.25 deriva dalla fusione degli originari **subalterni 16,17 e 18** (il sub.16 identificava la corte comune al sub.17 e 18), giusta denuncia di variazione del 10.03.2006. I **sub.16-17 e 18** derivavano a loro volta dall'originario **sub.6**, giusta denuncia di variazione del 22.03.2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: La corte comune identificata dal Mappale 591 **Sub. 11** è un bene comune non censibile ai Sub.25,26,27,7,14,15,9,12,13. Con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare deve essere trasferita anche la comproprietà di 1/20 di [redacted] e 1/20 di [redacted] dei seguenti beni immobili che costituiscono di fatto la strada privata di accesso al complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato:

-F.22 Mappale 561 - Vigneto 1° Ha 0.04.12 - RD € 6,00 RA € 2,55 F.22;

-F.22 Mappale 564 - Area Rurale - Ha 0.0.48;

-F.22 Mappale 566 - Semin. Arbor 1° Ha 0.0.82 - RD € 0,79 RA € 0.47;

Confini: Nord: Mappale F.17 Map.278 Est: Mappale 591 Sub.11 Sud: Mappale 591 Sub.27 Ovest: Mappale 591 Sub.28-19

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune non Censibile foglio 22, particella 591, subalterno 11, indirizzo via G. Matteotti SNC, piano T, sezione censuaria Fossalta di Portogruaro

Note: Trattasi di area scoperta destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene oggetto di pignoramento identificato al F.25 Mappale 591 Sub.25, era catastalmente intestato ai seguenti soggetti: [redacted]

[redacted] - proprietà 1/1000 in regime di comunione dei beni; [redacted]

[redacted] - proprietà 500/1000; [redacted]

[redacted] proprietà 5000/10000;

Regolarizzabili mediante: istanza del C.T.U. all'U.R.P. dell'Agenzia del territorio di Venezia

Descrizione delle opere da sanare: Si è provveduto alla rettifica dell'intestato [redacted] come si evince da Visura Catastale aggiornata al 06.05.2015 in Allegato 1.

Note: In fase di sopralluogo, confrontando la documentazione catastale con l'effettivo stato di fatto dei locali, sono state riscontrate delle minime difformità quali la presenza di apertura su muro di separazione tra cucina e salotto e tra ingresso e ripostiglio, riconducibili ad interventi di "Attività di Edilizia Libera" per i quali si ritiene non sia necessario il deposito di Variazione per aggiornamento delle Schede Catastali.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità abitativa si trova Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), in Località "Vado", nucleo urbano di origine romana, nato lungo la Via Annia, importante strada romana che collegava l'area centro-italica con i confini orientali dell'impero. Oggi il centro, di prevalente vocazione agricola si trova a ridosso del confine tra la regione Veneto e il Friuli Venezia Giulia, lungo la strada statale SS 14 che collega le cittadine di Portogruaro (VE) e Latisana (UD). L'immobile è stato edificato in seguito ad un recente intervento di lottizzazione che ha interessato aree a ridosso del piccolo centro urbano.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE) e Latisana (UD).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato esclusivamente dal debitore [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: L'immobile, come da Certificato dello Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro (vedasi Allegato 4), risulta essere occupato esclusivamente dal [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. contro [redacted], [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo ipoteca: € 260.000 - Importo capitale: € 130.000

rogito Notaio Michielan in data 22/04/2005 ai nn. 22355 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/05/2005 ai nn. 19293 4472

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e da D.LGS 193/2001 - Importo ipoteca: € 40.253,20 - Importo capitale: € 20.126,60

iscritto/trascritto a Venezia in data 06/05/2008 ai nn. 15709 3390

- **Ipoteca convenzionale** annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo S. Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada s.c.r.l. contro [redacted], [redacted] - Importo ipoteca: € 30000,00 - Importo capitale: € 21651,43

iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2009 ai nn. 26568 5727

Note: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Pubblico ufficiale Tribunale di Venezia-Sez. distaccata Portogruaro Rep.351/2009 del 15/07/2009.

- **Ipoteca convenzionale** annotata a favore di [redacted] contro [redacted] - Importo ipoteca: € 55761,08 - Importo capitale: € 27880,54
iscritto/trascritto a Venezia in data 30/12/2010 ai nn. 43506 9716

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale - BCC contro [redacted]

iscritto/trascritto a Venezia in data 17/07/2014 ai nn. 18116 13040
Pignoramento immobiliare Ufficiali Giudiziari di Pordenone del 17/06/2014
n.1049/2014.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

NOTE: Dall'Ispezione Ipotecaria, effettuata per immobile (Comune di Fossalta di Portogruaro, Fg.22, Map.591, sub.25) in data 10/03/2015, risulta trascritta la seguente nota:

ISCRIZIONE del 14/08/2007 Reg. Part.9233 Reg. Gen. 35010

Pubblico Ufficiale: Equitalia Polis SpA Rep.150601/119 del 07/08/2007

IPOTECA LEGALE Contro [redacted] nato il 02.11.1969 a San Vito al Tagliamento (PN) relativamente alla proprietà della quota di 833/10000 dell'immobile suddetto, identificato con Unità Negoziale 2.

Si evidenzia che in data 22/04/2005, come da atto di provenienza in "Allegato 2", il Sig. [redacted] cedeva le proprie quote dei originari sub.16-17-18 al [redacted] e [redacted] giusto atto a rogito Notaio Michielan n. 22354/8392 trascritto a Venezia in data 06/05/2005 ai n. 19292 11335. Pertanto il trasferimento della proprietà risulta antecedente all'iscrizione a carico di [redacted]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Buona

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] dal al 17/05/2015 (ante ventennio) in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Venezia in data 07/01/1975 ai nn. 215/183

Note: Successione in morte di [redacted], dichiarazione registrata a Portogruaro al n.34 Vol.200. Originali Mappali 38 e 40 del Fg.22.

Titolare/Proprietario:

[redacted] dal 17/11/1976 al 10/08/1995 In forza di atto di divisione a rogito Notaio Pasqualis in data 17/11/1976 ai nn.

48462 trascritto a Venezia in data 01/12/1976 ai nn. 16999 13899

Note: Originali Mappali 38 e 40 del Fg.22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **10/08/1995 al 30/04/2003** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pasqualis in data 10/08/1995 ai nn. 9384 trascritto a Venezia in data 25/08/1995 ai nn. 18917 13562
Note: Originali Mappali 38 e 40 del Fg.22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **30/04/2003 al 22/04/2005** in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Michielan in data 30/04/2003 ai nn. 19082 trascritto a Venezia in data 20/05/2003 ai nn. 21141 13840
Note: Originario Mappale 591 sub.6.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **22/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Michielan in data 22/04/2005 ai nn. 22354/8392 trascritto a Venezia in data 06/05/2005 ai nn. 19292 11335
Note: [REDACTED] acquistava la quota di 3334/10000 [REDACTED] [REDACTED] acquistava la quota di 5000/10000, divenendo così proprietari dei beni originari: Fg.22 Map.591 sub. 17 e 18. Vedasi allegato 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Trasformazione urbanistica ed edilizia - NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE (N.10 UNITA')
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/08/1996 al n. di prot. 96/2034
Abitabilità/agibilità in data 01/09/2006 al n. di prot. 2912

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE N.2 ALLA C.E. 11 del 13-08-1996 E REALIZZAZIONE DEL SECONDO INTERVENTO - N.6 UNITA' ABITATIVE
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/04/1998 al n. di prot. 98/1711
Abitabilità/agibilità in data 01/09/2006 al n. di prot. 2912

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire
Per lavori: Opere da ultimare di cui la concessione originaria n.11/96: nuova costruzione di un complesso residenziale per n.10 unità-II stralcio.
Oggetto: variante
Rilascio in data 31/05/2002 al n. di prot. 2912

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Voltura della Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di un complesso residenziale per n.10 unità-II stralcio.
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/02/2005 al n. di prot. 737

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Presa d'Atto D.I.A.
 Per lavori: Cambio destinazione d'uso da garage a ripostiglio senza opere in sanatoria.
 Rilascio in data 12/07/2006 al n. di prot. 6995

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Rilascio Certificato di Agibilità
 Per lavori: Costruzione complesso residenziale-UNITA' n.6-
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 01/09/2006 al n. di prot. 2912

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n.49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	ZTO B2
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative (NTO) come da Art.22 del Piano degli Interventi(PI), Variante n.1, riportato in perizia "Allegato 5 Doc. Edilizia".
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq

Rapporto di copertura:	non superiore al 30%
Altezza massima ammessa:	9 metri
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Previa verifica dell'intero piano di lottizzazione ove presenti altre unità immobiliari
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'edificio residenziale, ubicato in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), Loc. Vado in Via G. Matteotti n.25/F, fa parte di un complesso edilizio di n.10 unità del tipo "a schiera", su due livelli, all'interno di un lotto geometricamente irregolare di circa mq.3649, urbanizzato in più fasi secondo unico progetto dall'anno 1996.

I lavori per la costruzione dell'abitazione sono stati terminati nel 2005. Le case, tutte della stessa tipologia architettonica, sono disposte su più blocchi separati, aggregati lungo una strada asfaltata di penetrazione (costituita dai Map.561-564-566 del Fg.22) e una piccola piazzola interna ad uso comune destinata a parcheggi e area manovra (Fg.22 Map.591 Sub.11), pavimentata con blocchetti di cemento autobloccanti.

Per l'accesso al lotto i proprietari godono di servitù di passaggio sul Map.628 Fg.22. L'attuale stato dei luoghi è rappresentato dalla documentazione catastale (Allegato 1), dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 10) e dalle fotografie (Allegato 9).

L'aspetto architettonico delle singole abitazioni tende a riprendere forme e caratteristiche della tipologia rurale locale rivisitato per soddisfare esigenze funzionali.

L'abitazione di circa mc.410 per una sup. coperta di circa mq.98 e mq. 95,16 di giardino ad uso esclusivo si sviluppa su due piani ed è così organizzata: l'accesso avviene da un ingresso su fronte Est al quale si accede attraverso il porticato al piano terra ove si trova la zona giorno, con vani di altezza cm 270, costituita da cucina di netti mq. 18, salotto di mq. 15, vano scale mq 9 e relative pertinenze quali ripostiglio di mq. 17, cantina mq. 5,50 e piccolo WC. Benchè le altezze dei vani accessori siano di cm 250 si evidenzia che per finiture e accessibilità si possono equiparare ai locali principali nella determinazione del valore finale. La zona notte, accessibile dalla scala interna è costituita da due camere matrimoniali di mq 13, delle quali una con terrazzino, una camera singola di mq. 9 e bagno di mq. 5 con sanitari e vasca.

L'area scoperta, destinata a giardino, è accessibile dalla corte esterna per mezzo di cancello carrabile oppure dai vani interni cucina, salotto e ripostiglio. Sul fronte Nord è stata realizzata una terrazza pavimentata senza copertura, accessibile dal salotto e dalla cucina.

I materiali utilizzati per la costruzione sono del tipo tradizionale, comunemente usati in zona, in particolare:

-fondazioni e cornici di gronda in C.A.;

- muratura portante spessore cm 32 in laterizio trimattone, su facciata esterna con rivestimenti ad intonaco civile non tinteggiato, isolamento in poliuretano spessore cm 3,5 e forato in laterizio verso il lato interno;
- solai in laterocemento;
- manto di copertura in coppi curvi;
- pluviali e grondaie in lamiera zincata e verniciata;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio intonacate al civile e tinteggiate, così come i soffitti;
- scala interna del tipo autoportante in legno;

Le finiture sono:

- soglie e davanzali in marmo;
- portoncino d'ingresso in legno e sopraluce in vetro;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni al P.T. e P.1° in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni con scuretto in legno e vetrocamera;
- porte interne in legno e legno tamburato;
- pavimenti della zona giorno al Piano Terra in piastrelle di ceramica;
- pavimenti della zona notte al Piano Primo, compreso rivestimento scala, in parquette di legno di buona qualità;
- pavimentazioni esterne porticato in piastrelle tipo "clinker";
- scoperto sistemato a giardino con siepe, recintato con rete metallica e cancello in ferro verniciato;

Impianti:

- Impianto elettrico di forza motrice, illuminazione ed impianto antenna del tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente come da schema impianto e certificato della ditta esecutrice ai sensi dell'Art. 7 della legge 46/90 (Allegato 8). Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas metano e relativo camino inox, potenza kcal 25.000, posizionata in terrazza al piano primo, tubazioni in rame sottotraccia, termosifoni in alluminio verniciati;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale con adduzione dell'acqua da civico acquedotto. Impianti certificati dall'installatore ai sensi dell'Art. 7 della legge 46/90 (Allegato 8). Il locale salotto è dotato di caminetto a legna di tipo tradizionale.

Stato manutentivo: In fase di sopralluogo avvenuto in data 07.04.2015 è stata constatata la presenza di numerose macchie di umidità, muffe e zone ammalorate sulle facciate intonacate del fabbricato, vedasi in Allegato 9 foto 1-2-3-5-7 ed in particolare foto 12-13. Le cause sono dovute alla mancata tinteggiatura a suo tempo delle facciate e probabilmente dall'eccessiva igroscopia dell'intonaco utilizzato, inoltre il fabbricato è privo di lina di copertura pertanto le murature non sono protette in caso di pioggia.

L'intervento di ripristino consigliato consiste in una sanificazione e pulizia generale, eventuali rasature, trattamento con specifici prodotti aggrappanti e relativa tinteggiatura con prodotti di buona qualità.

Anche nei locali all'interno, in più zone vi è presenza di muffa alle pareti, vedasi in Allegato 9 foto 26-27-28-31-32-33-35-36, probabilmente causata da una eccessiva umidità dei muri, una mancata areazione dei locali e da una carente manutenzione. Il fabbricato necessita di una generale manutenzione ordinaria.

Di quanto sopra si è tenuto in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

[redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventualicomproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]
 Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **265.11**

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20/F di interno , ha un'altezza interna di circa 270 cm.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni Generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione, le finiture risultano buone, necessari alcuni interventi manutentivi sia ordinari che straordinari come sopra descritti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie equivalente è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostiglio, ingresso, corridoio e locale denominato cantina, computata nella misura del 100%;
- della superficie del balcone e dei porticati di pertinenza a Nord e a Est computata nella misura del 25 per cento;
- della superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15 per cento;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione, vani principali al Piano Terra e Piano Primo.	sup lorda di pavimento	143,80	1,00	143,80
il valore viene stimato tenendo in considerazione gli oneri derivanti dalla necessità di intervenire con opere di risanamento e tinteggiatura facciate esterne.				
Portico P.T. fronte Est e fronte Nord, balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	26,15	0,25	6,54
Giardino	superf. esterna lorda	95,16	0,15	14,27
		265,11		164,61

Accessori: non presenti.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona. Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" e comprensivo delle quote condominiali del bene comune Map.591 Sub. 11 nonché dalle quote di 1/20 di proprietà di [REDACTED] e 1/20 di proprietà di [REDACTED] dei Map.561-564-566 che costituiscono la strada di accesso al lotto. Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del centro urbano e servizi pubblici disponibili. Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti. I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale (vano scale) sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostiglio, ingresso, corridoio e locale denominato cantina, computata nella misura del 100%; b) della superficie del balcone e dei porticati di pertinenza a Nord e a Est computata nella misura: del 25 per cento; c) della superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15 per cento;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2014, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2014 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE - Zona Extraurbana/Zona rurale e località : min. € 1.100,00 / max € 1.300,00 (STATO CONSERVATIVO OTTIMO); VILLE E VILLINI - Zona Extraurbana/Zona rurale e località : min. € 1.100,00 / max € 1.350,00 (STATO CONSERVATIVO OTTIMO); Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 950,00, Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione, vani principali al Piano Terra e Piano Primo.	143,80	€ 910,00	€ 130.858,00
Portico P.T. fronte Est e fronte Nord, balcone Piano Primo	6,54	€ 950,00	€ 6.210,63
Giardino	14,27	€ 950,00	€ 13.560,30

Valore corpo	€ 156.380,93
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.380,93
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.380,93

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		163,00	€ 156.380,93	€ 156.380,93

8.4 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%)	€ 26.481,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.899,68
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.000,00

Allegati

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : certificazione impianti;
- All.9 : fotografie;
- All.10 : planimetrie;

Spilimbergo li 10.05.2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

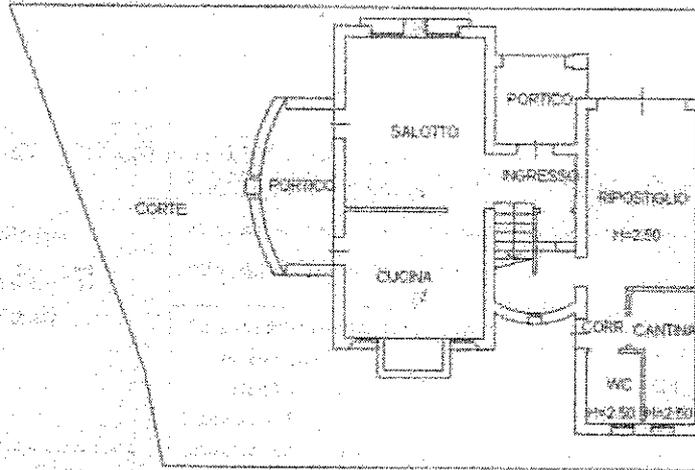
Dichiarazione protocollo n. VE0041711 del 10/03/2006
Planimetria di s.i.a. in Comune di Fossalta Di Portogruaro
Via Giacomo Matteotti civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 591
Subalterno: 25

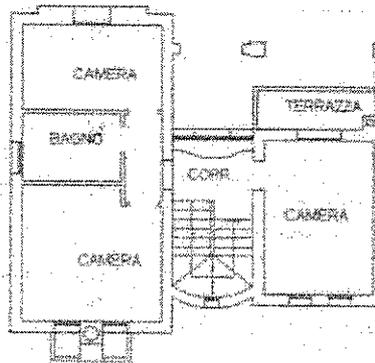
Comilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 2163

Scheda n. 1 Scala 1:200

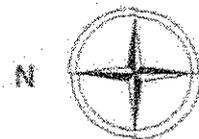
Caratterizzazione Fabbricati - Situazione al 10/03/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VI) - Foglio: 22 Particella: 591 - Subalterno 25 -
VIA G. MATTEOTTI SNC piano: 1-1



PIANO TERRA H=2.70



PIANO PRIMO H=2.70



Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

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

Compilato da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1215

Comune di Fossalta Di Portogruaro

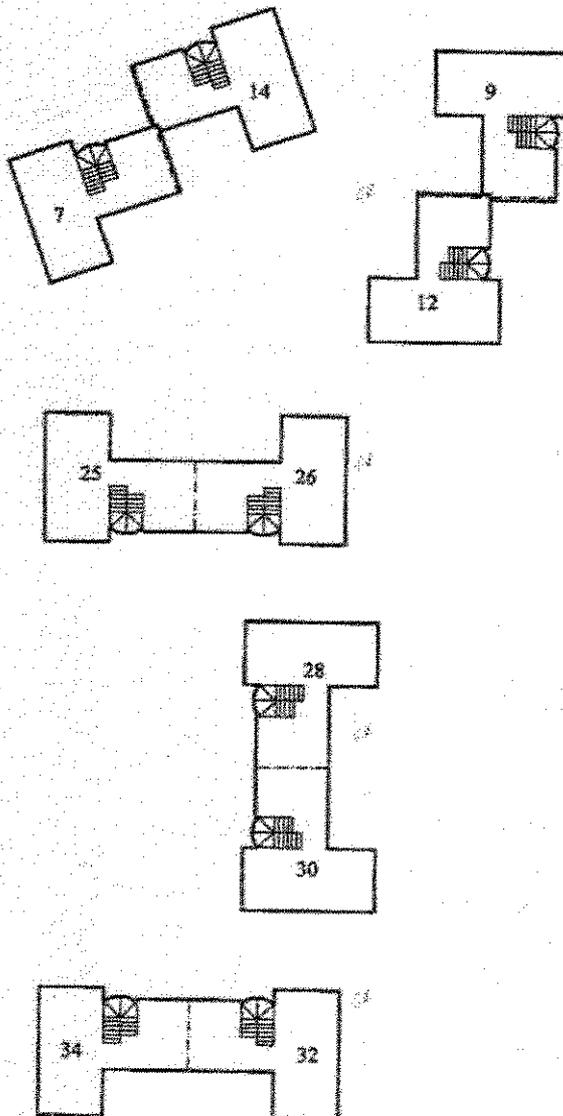
Protocollo n. VES283063 del 24/12/2008

Sezione: Foglio: 22 Particella: 591

Tipo Mappale n. 178437 del 30/08/2005

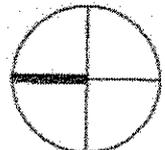
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PRIMO PIANO

SCALA 1:500



CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 10/03/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D/741) - < Foglio: 22 Particella: 591 -

Ultima Planimetria in atti



1 particella 591

VIA 101/10.80