
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **218/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08-07-2015 ore 09:00**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (unico)

Esperto alla stima: **Geom. Fabio Anese**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA:
Studio in: Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434209134
Fax: 0434524544
Email: fabio.anese@virgilio.it
Pec: fabio.anese@geopec.it

Beni in **Portogruaro (Venezia)**
Località **Portovecchio**
via Cave n.5

Lotto: 001 (unico)

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 con corte esclusiva.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in località Portovecchio, via Cave n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted] - Regime Patrimoniale:
separazione di beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni - **foglio 2, particella 205, subalterno 1**, indirizzo via Cave n.5, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 216,91

Derivante da: variazione di classamento in data 31/08/2007 n.38051.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di edificio bifamiliare i cui millesimi di proprietà sulle parti comuni non sono definiti negli atti di acquisto quindi si presume al 50%.

Confini: F.2 n.205 sub 10, 2 e 4, F.2 n.164, strada pubblica via Cave.

Note: Zona censuaria 2.

Area di sedime coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui l'unità oggetto di esecuzione fa parte è identificata al catasto terreni F.2 n.205 are 9.80 ente urbano. Diritto al bene comune non censibile sub 10.

Accesso dalla strada pubblica attraverso sub 4 per servitù di transito costituita con atto 30.12.2005 rep.n.18328 notaio Cortelazzo.

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali: -

Identificativo corpo: B - Posto auto scoperto.

Posto auto [PA] sito in località Portovecchio, via Cave n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale:
separazione di beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni - **foglio 2, particella 205, subalterno 6**, indirizzo via Cave n.5, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq., rendita € 21,95.

Derivante da: variazione di classamento in data 31/08/2007 n.38052.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Posto auto accessorio a una unità abitativa in edificio bifamiliare i cui millesimi di proprietà sulle parti comuni non sono definiti negli atti di acquisto quindi si presume al 50%.

Confini: F.2 n.205 sub 10 e 7, F.2 n.284 e n.164.

Note: Zona censuaria 2.

Area di sedime coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui l'unità oggetto di esecuzione fa parte è identificata al catasto terreni F.2 n.205 are 9.80 ente urbano. Diritto al bene comune non censibile sub 10.

Accesso dalla strada pubblica attraverso sub 4 per servitù di transito costituita con atto 30.12.2005 rep.n.18328 notaio Cortelazzo.

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali: -

Identificativo corpo: C - Posto auto scoperto.

Posto auto [PA] sito in località Portovecchio, via Cave n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: separazione di beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni - **foglio 2, particella 205, subalterno 7**, indirizzo via Cave n.5, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., rendita € 20,66

Derivante da: variazione di classamento in data 31/08/2007 n.38052.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Posto auto accessorio a una unità abitativa in edificio bifamiliare i cui millesimi di proprietà sulle parti comuni non sono definiti negli atti di acquisto quindi si presume al 50%.

Confini: F.2 n.205 sub 10, 8, 6 e F.2 n.164.

Note: Zona censuaria 2.

Area di sedime coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui l'unità oggetto di esecuzione fa parte è identificata al catasto terreni F.2 n.205 are 9.80 ente urbano. Diritto al bene comune non censibile sub 10.

Accesso dalla strada pubblica attraverso sub 4 per servitù di transito costituita con atto 30.12.2005 rep.n.18328 notaio Cortelazzo.

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali: -

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con corte esclusiva e 2 posti auto.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate.

Attrazioni storiche: Non specificate.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia),

Occupato da i signori [redacted] e [redacted] senza alcun titolo.
Note:

Identificativo corpo: B - Posto auto scoperto

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (Venezia),

Occupato da i signori [redacted] e [redacted] senza alcun titolo.
Note:

Identificativo corpo: C - Posto auto scoperto

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (Venezia),

Occupato da i signori [redacted] e [redacted] senza alcun titolo.
Note:

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:

- Costituzione di fondo patrimoniale, atto Notaio Scalettaris Antonio Carlo n.97627 di rep. del 20/02/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/02/2006 ai nn. 7763/4768, a favore dei signori [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, contro il signor [redacted], riguarda le unità immobiliari censite a fg. 2 mapp. 205 subalterni 1 e 3, oltre ad altro. Si riporta il quadro D della nota di trascrizione: "Venne espressamente convenuto che i signori [redacted] e [redacted] rimarranno proprietari esclusivi degli immobili, per cui con la costituzione del fondo patrimoniale in oggetto non si diede luogo ad alcun trasferimento di qualsivoglia diritto tra i costituenti. Abbiasi qui per integralmente ripetuto e trascritto ai fini dell'opponibilità e comunque ad ogni effetto di legge il contenuto dell'atto recante n. 97.627 di rep. Notaio Scalettaris."

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, autenticato dal Notaio Sirignano Pietro n.19914 di rep. del 07/06/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2004 ai nn. 25716/16182, a favore del COMUNE DI PORTOGRUARO, con sede in Portogruaro (VE), c.f.

00271750275, contro i signori [redacted] e [redacted]
riguarda il terreno censito a fg. 2 mapp. 205.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitu' di passaggio pedonale/carraio, atto Notaio Cortelazzo Roberto n. 18328/10308 di rep. del 30/12/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2006 ai nn.1195/752, a favore del signor [redacted] contro i signori [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno; riguarda le unità immobiliari censite a fg. 2 mapp. 205 subalterni 1 e 3, oltre ad altro.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo ipoteca: € 192.000,00 - Importo capitale: € 96.000,00 rogito notaio Giusi Rocco in data 26/04/2010 al rep. n. 20266 racc. n.4873, iscritta a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15293 / 3299.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 18/08/2014 al rep. n.1552 racc. n.2014, trascritto a Venezia in data 18/09/2014 ai nn. 23048 / 16609.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
11/06/2015.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non espressamente indicati negli atti di vendita ma trattandosi di edificio bifamiliare si presume 50%.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Vedi allegato attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto su incarico del CTU.

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

Identificativo corpo: B - Posto auto scoperto
Posto auto [PA] sito in Portogruaro (Venezia),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non espressamente indicati negli atti di vendita ma trattandosi di edificio bifamiliare si presume 50%.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: immobile non soggetto a certificazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C - Posto auto scoperto
Posto auto [PA] sito in Portogruaro (Venezia),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non espressamente indicati negli atti di vendita ma trattandosi di edificio bifamiliare si presume 50%.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: immobile non soggetto a certificazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205/1, cat. A/3 è così distinta per ultimazione di fabbricato urbano del 20/11/2006 n. 48617 .1/2006 della precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205/1, in corso di costruzione, a sua volta così distinta per variazione del 16/12/2005 n. 62364 .1/2005 della precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, cat. A/3 di 8 vani a sua volta così distinta per variazione del 20/07/1998 n. d02770 .1/1998 della precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, cat. A/5 di 4 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le unità immobiliari censite a fg. 2 mapp. 205/6 e 205/7, sono così distinte per divisione del 23/11/2006 n. 48900 .1/2006 dalla precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205/3, cat. area urbana di 113 mq a sua volta così distinta per variazione del 16/12/2005 n. 62364 .1/2005 della precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, cat. A/3 di 8 vani così distinta per variazione del 20/07/1998 n. d02770 .1/1998 della precedente unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, cat. A/5 di 4 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

1) Ante ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] in forza di [redacted]

successione legittima in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Portogruaro il 17/04/1989 al n. 52 vol. 262 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/10/1989 ai nn. 19438/13350, con la quale l'eredità e quindi la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, veniva devoluta ai signori [REDACTED]

e [REDACTED] Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2006 ai nn. 1192/749, in morte della signora [REDACTED] a favore dei signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno; riguarda l'unità immobiliare censita al fg. 2 mapp. 205, oltre ad altro, in relazione all'atto Notaio Cortelazzo Roberto n. 18328/10308 di rep. del 30/12/2005.

Per successione legittima in morte del signor [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma n. 47717696 del 10/06/2002, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2008 ai nn. 16293/9911, l'eredità e quindi la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, oltre ad altro, veniva devoluta alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/6 e al signor [REDACTED] per la quota di 1/6. Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2006 ai nn. 1193/750, contro il signor [REDACTED] a favore dei signori [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/6; riguarda l'unità immobiliare censita a fg. 2 mapp. 205, oltre ad altro, in relazione all'atto Notaio Cortelazzo Roberto n. 18328/10308 di rep. del 30/12/2005.

2) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio CORTELAZZO ROBERTO n. 18328/10308 di rep. del 30/12/2005 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2006 ai nn. 1194/751, i signori [REDACTED] e [REDACTED] vendevano le unità immobiliari in oggetto al signor [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

3) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rocco Giusi n. 20265/4872 di rep. del 26/04/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2010 ai nn. 15292/9240, il signor [REDACTED], vendeva le unità immobiliari in oggetto al signor [REDACTED] che acquistava la quota di 1/1, in separazione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Vecchio, via Cave n.5

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 24357 del 12.05.2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione abitazione unifamiliare con il ricavo di due alloggi

Rilascio in data: 12/05/2004 al n. di prof. 24357

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Vecchio, via Cave n.5

Identificativo: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 24357

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione abitazione unifamiliare con il ricavo di due alloggi

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/03/2005 **al n. di prot.** 11482

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Vecchio, via Cave n.5

Identificativo: VOLTURA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione abitazione unifamiliare con il ricavo di due alloggi

Rilascio in data 06/03/2006 **al n. di prot.** 12066

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Vecchio, via Cave n.5

Identificativo: D.I.A. n. 60336 del 23.11.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione abitazione unifamiliare con il ricavo di due alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2006 **al n. di prot.** 60336

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

Posto auto [PA] sito in frazione: Porto Vecchio, via Cave n.5

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione abitazione unifamiliare con il ricavo di due alloggi

Rilascio in data 08/02/2007 **al n. di prot.** 6814

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento; B - Posto auto scoperto; C - Posto auto scoperto.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Posto auto scoperto

Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Posto auto scoperto**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 - residenziale di nuova formazione
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:	NO
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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	C1 - residenziale di nuova formazione
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:	NO
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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Posto auto scoperto**

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 - residenziale di nuova formazione
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	NO

carattere urbanistico:	
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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Posto auto scoperto**

Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3]di cui al punto A - Appartamento

unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva e due posti auto scoperti (descritti al corpo B e C della presente perizia) entrambi al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in Comune di Portogruaro, località Portovecchio, alla Via Cave n.5 (edificato sull'area distinta in Catasto Terreni al foglio 2 mappale 205, ente urbano di ettari zero are nove e centiare ottanta (ha.00.09.80)) composta da soggiorno, cottura, camera, bagno, disimpegno e portico. Si precisa inoltre che il subalterno 10 della particella 205 del foglio 2 costituisce bene comune non censibile, tra l'altro, alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione. L'accesso dalla via pubblica è consentito attraverso l'attigua area distinta al foglio 2 particella 205 subalterno 4, a carico della quale è stata costituita, con l'atto del 30 dicembre 2005 rep.n.18328 Notaio Cortelazzo, servitù di passaggio, pedonale e carraio, per tutti gli usi e con tutti i mezzi a favore delle unità oggetto della presente perizia e gravante la porzione colorata in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto suddetto. Atteso che tale area costituisce l'accesso comune alle due unità immobiliari ad uso abitativo insistenti sul mappale 205 del foglio 2, è stato convenuto tra le parti che saranno suddivise in parti uguali tra le due proprietà tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della stradina di passaggio, quali ad esempio la riparazione della pavimentazione, la recinzione ed i cancelli con relativi meccanismi di apertura, ecc.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
 [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale:
 separazione di beni - [redacted]
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178** è posto al piano terra.
 L'edificio è stato costruito nel ante 1° settembre 1967 ristrutturato nel tra l'anno 2004 e l'anno 2007, ha un'altezza interna variabile tra mt. 2,70 e 2,40 (vedi planimetria catastale allegata).
 E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno lambrato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
 rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle di cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

conformità: **certificato di conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore a rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **con certificato di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **con certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** conformità: **con certificato di conformità****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici rilevate dalla documentazione catastale e comunale dopo verifica con rilievi a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale vani principali	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Corte esclusiva	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
Residenziale accessorio - portico	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		178,00		171,50

Accessori:

Descrizione : **Posto auto [PA]** di cui al punto **B - Posto auto scoperto**

Posto auto scoperto su terreno sterrato, accessorio all'unità immobiliare corpo A a cui si fa riferimento per la descrizione sommaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
 [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale:
 separazione di beni - [redacted]
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18** è posto al piano terra
 Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni Generali dell'immobile: I confini del posto auto non sono identificati in loco.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuna

Componenti edilizie e costruttive: nessuna

Impianti: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici rilevate dalla documentazione catastale e comunale dopo verifica con rilievi a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale accessoria - posto auto scoperto.	sup reale lorda	18,00	0,40	7,20
		18,00		7,20

Accessori:

Descrizione : **Posto auto [PA]** di cui al punto **C - Posto auto scoperto**

Posto auto scoperto su terreno sterrato, accessorio all'unità immobiliare corpo A a cui si fa riferimento per la descrizione sommaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
 [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale:
 separazione di beni - [redacted]
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17** è posto al piano terra
 Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni Generali dell'immobile: I confini del posto auto non sono identificati in loco.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuno

Componenti edilizie e costruttive: nessuna

Impianti: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici rilevate dalla documentazione catastale e comunale dopo verifica con rilievi a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale accessoria - posto auto scoperto.	sup reale lorda	17,00	0,40	6,80
		17,00		6,80

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Portogruaro, Ufficio tecnico di Portogruaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia immobiliari di Portogruaro, Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) abitazioni civili stato conservativo ottimo min 1150 max 1350.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale vani principali	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Corte esclusiva	105,00	€ 35,00	€ 3.675,00
Residenziale accessorio - portico	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00

Valore corpo	€ 63.525,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.525,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.525,00

B - Posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale accessoria - posto auto scoperto.	7,20	€ 900,00	€ 6.480,00

Valore corpo	€ 6.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.480,00

C - Posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale accessoria - posto auto scoperto.	6,80	€ 900,00	€ 6.120,00

Valore corpo	€ 6.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	171,00	€ 63.525,00	€ 63.525,00
B	Posto auto scoperto	7,00	€ 6.480,00	€ 6.480,00

C - Posto auto scoperto		6,00	€ 6.120,00	€ 6.120,00
-------------------------	--	------	------------	------------

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%)	€ 19.031,25
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:	€ 57.093,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 57.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie.
6. Certificato di destinazione urbanistica e di provvedimenti non sanzionatori.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titolo di provenienza.
9. Visure ipotecarie in aggiornamento e/o ad integrazione al certificato ventennale (documentazione ipo-cat ex art.567 cpc) e formalità pregiudizievoli nel ventennio
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di assenza di contratti di locazione.
11. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Data generazione:
11-06-2015 18:06:58

ANESE
Esperto alla stima
Geom. Fabio Anese
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDEUXONE