
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **315/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Ing. Giuseppe Cardillo**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: **Piazza Roma 19 – 33080 Roveredo in Piano (PN)**

Telefono: **0434960249**

Fax: **0434960249**

Email: **ing.g.cardillo@libero.it**

Pec: **giuseppe.cardillo@ingpec.eu**

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Appartamento monolocale sito in via IV novembre n. 31 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A (unico)

Categoria: appartamento

Dati Catastali:

intestatario: [REDACTED]								
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
3	370	19	A/2	1	2 vani	38 mq Totale escluso aree scoperte 37 mq	€ 88,83	via Postumia scala B piano 2, Annone Veneto

2. Possesso

Occupato dall'esecutato e dalla coniuge

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'appartamento non è accessibile ai soggetti diversamente abili essendo collocato al secondo piano e privo di ascensore

4. Creditori Iscritti

Unicredit spa

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Vi è continuità delle trascrizioni

7. Prezzo

Prezzo da libero: € 33.050,00

Beni in Annone Veneto (Venezia)
via IV Novembre n. 31

Lotto: 001

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 (unico).

Il corpo A (unico) è costituito da appartamento di abitazione (A/2) sito al piano secondo privo di cantina e garage, facente parte del fabbricato "Condominio Resy", sito in Annone Veneto (VE) in via IV novembre n. 31. Il condominio è lambito da via Postumia e via IV Novembre. All'appartamento tuttavia si accede dal civico 34 di via IV Novembre, anche se risulta catastalmente censito alla via Postumia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Stato Civile: coniugato

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore non ha saputo riferire il regime patrimoniale e la data del matrimonio che è stato contratto in Algeria.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 370, subalterno 19, indirizzo via Postumia, scala B, piano 2, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 38 mq - Totale escluso aree scoperte 37 mq, rendita € 88,83 euro

Derivante da: Atto pubblico (Compravendita) del 23.3.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23.4.2007 Repertorio n.: 23284 Rogante: Laterza Vitantonio Sede: Treviso

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di una porta finestra rappresentata nella planimetria catastale come una semplice finestra.

Regolarizzabili mediante: correzione elaborato planimetrico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Dal confronto dello stato di fatto con l'elaborato planimetrico catastale si evince una difformità rappresentata dall'esistenza di una portafinestra che dal vano principale conduce al terrazzino, la quale nell'elaborato planimetrico è rappresentata da una semplice finestra. Va peraltro precisato che in base al progetto tale foro non viene neppure rappresentato. Poiché l'irregolarità edilizia è sanabile

presentando una c.d. SCIA, non si è ritenuto opportuno procedere in questa sede alla regolarizzazione catastale, poiché tale attività può essere compiuta solo dopo la chiusura del procedimento amministrativo promosso con la SCIA. La regolarizzazione catastale quindi dovrà essere compiuta dall'aggiudicatario. Il costo di tale attività di regolarizzazione catastale può essere già fin d'ora stimato in euro 800,00 complessivi.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

L'appartamento oggetto di stima si trova al secondo piano di un condominio denominato "Resy" e precisamente alla scala "B, int. 5". Il condominio si trova in zona residenziale, centrale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con presenza di esercizi commerciali al minuto, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato e dalla coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A (unico)

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: pignoramenti trascritto a Venezia in data 01/12/2015 ai nn. 34045/23507.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo; Iscritta a Venezia in data 20/04/2007 ai nn. 16416/4036; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 851,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'esecutato risulta debitore verso il condominio di euro 5.829,48 per spese condominiali scadute al 30.06.2016, come da consuntivo approvato. Con nota del 29.07.2016, l'amministratore di condominio ha riferito che a tale data l'esecutato risulta debitore della somma di euro 6.049,37 per ulteriori rate scadute.

Millesimi di proprietà:

millesimi di proprietà: 6,06

millesimi quota riscaldamento: 10,13

millesimi acqua calda: 9,73 Millesimi scale: 87

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La Scala B è priva di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 54,62 Kwh/mq anno

Note sull'Indice di prestazione energetica: L'appartamento era privo dell'attestato di prestazione energetica, che è stato fatto redigere dallo scrivente CTU ad un tecnico abilitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 01/12/1998. In forza di titoli anteriori al ventennio.

Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1998 al 29/09/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Zampieri Giuseppe in data 01/12/1998 ai nn. 71867/5861 - registrato a Treviso in data 11/12/1998 ai nn. 7718-V - trascritto a Venezia in data 11/12/1998 ai nn. 31688/20944.

Proprietario: [REDACTED] dal 29/09/2000 al 27/05/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Zampieri Giuseppe in data 29/09/2000 ai nn. 77185/6548 - registrato a Treviso in data 09/10/2000 ai nn. 7610-V - trascritto a Venezia in data 09/10/2000 ai nn. 29205/19091.

Proprietario: [REDACTED] dal 27/05/2002 al 23/03/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Zampieri Giuseppe in data 27/05/2002 ai nn. 82777/7133 - registrato a Treviso in data 05/06/2002 ai nn. 4752-V/1 - trascritto a Venezia in data 05/06/2002 ai nn. 18879/12012.

Proprietario: [REDACTED] dal 23/03/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Laterza Viñantonio in data 23/03/2007 ai nn. 23284/4258 - registrato a Treviso in data 19/04/2007 ai nn. 5606/5606 - trascritto a Venezia in data 20/04/2007 ai nn. 16415/9336.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato con 28 appartamenti e sottostanti negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 06/03/1981 al n. di prot. 795

Rilascio: in data 12/05/1981 al n. di prot. 795

Abitabilità: rilasciata in data 19/07/1983 al n. di prot. 1103

NOTE: Nel fascicolo edilizio presente presso il Comune di Annone Veneto esiste oltre che la pratica edilizia sopra citata, anche un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia, ma al quale non ha fatto seguito alcun tipo di provvedimento amministrativo. Va fin d'ora precisato che l'immobile oggetto di stima appare sostanzialmente conforme (salvo alcune minime irregolarità) al progetto di variante. Non anche al progetto originario concessionato. Ciò non di meno, dopo aver conferito con il personale dell'ufficio tecnico comunale, quesiti ha ritenuto l'unità immobiliare sostanzialmente conforme e ha rilasciato il certificato di inesistenza dei provvedimenti sanzionatori.

7.1 Conformità edilizia:

Salvo quanto già riferito sopra, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di due porte finestra di accesso al terrazzo e di finestra nel bagno.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Note: Dal confronto dello stato di fatto con il progetto oggetto di variante in corso d'opera, è stato possibile ravvisare la presenza di due porte di accesso al terrazzo, che nel progetto non vengono affatto rappresentate. Ciò lascia presumere che vi sia stato un errore nella restituzione grafica dell'unità immobiliare, ma per la sua regolarizzazione è pur sempre necessario presentare una SCIA. Allo stesso modo dal progetto non risulta rappresentata la finestra del bagno e un pilastro in c.a. che si trova al centro del vano principale, nonché piccoli dettagli (quali riseghe sulle pareti perimetrali e differenze sulle misure). Anche tali irregolarità edilizie vanno sanate con presentazione di una SCIA.

Il costo di tale attività può essere stimato in euro 1.500,00 complessivi.

7.2 Conformità urbanistica

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

Vi è conformità urbanistica.

Descrizione: appartamento di cui al punto **A (unico)**

Il corpo A (unico) è costituito da appartamento monolocale, sito al piano secondo, privo di cantina e garage, facente parte del fabbricato "Condominio Resy" sito in Annone Veneto (VE). Ad esso si accede dal civico n. 34 di via IV Novembre. L'appartamento è costituito da un unico vano principale e da un bagno preceduto da un piccolo disimpegno. Dal vano principale si accede anche ad un piccolo terrazzino. La superficie commerciale complessiva (rilevata dal dato catastale, sostanzialmente coincidente con quello reale) è di 38 mq. Il bagno è dotato di un foro finestra, che si affaccia su un cavedio sul quale si affacciano anche le finestre di altre unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore non ha saputo riferire il regime patrimoniale e la data del matrimonio che è stato contratto in Algeria.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in condizioni generali sufficienti.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 26 e il rilievo con le misure di cui all'all. 27.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni**
 tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **sufficienti**
- Infissi interni**
 tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato, con o senza specchiature in vetro stampato**
 condizioni: **sufficienti**
 Note: La porta che da sul disimpegno è vetrata, mentre quella del bagno è cieca.
- Pavim. Interna**
 materiale: **linoleum**
 condizioni: **sufficienti**
 Note: Il linoleum pare applicato su piastrellatura esistente.
- Rivestimento**
 ubicazione: **bagno, cucina**
 materiale: **piastrelle ceramiche**
 condizioni: **scarse**
 Note: Nella zona cucina le piastrelle sono presenti solo in corrispondenza dei pensili.

Impianti:

- Citofonico**
 tipologia: **audio**
 condizioni: **scarse**
 conformità: **non certificata**
- Elettrico**
 tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **scarse**
 conformità: **non a norma**
- Gas**
 La cucina è alimentata con la bombola.
- Termico**
 tipologia: **centralizzato**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento monocale con terrazzino	sup lorda di pavimento	1,00	38,00	€ 1.300,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Annone Veneto

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500,00

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

sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Altre fonti di informazione: Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori rilevati dall'Agenzia del territorio.

8.2 Valutazione corpi:**A (unico).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento monolocale con terrazzino chiuso su tre lati	38,00	€ 1.300,00	€ 49.400,00
Valore complessivo intero			€ 49.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riduzione forfettaria del 25% per la procedura	€ 12.350,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.050,00
---	-------------

Allegati:

- All. 1: trascrizione pignoramento 2007
- All. 2: iscrizione ipoteca 2007
- All. 3: trascrizione compravendita 2007
- All. 4: trascrizione compravendita 2002
- All. 5: trascrizione compravendita 2000
- All. 6: trascrizione compravendita 1998
- All. 7: visura storica catastale aggiornata
- All. 8: pianta ed elaborato catastale
- All. 9: elaborato planimetrico 2012
- All. 10: estratto di mappa;
- all. 11: concessione + progetti 1103
- all. 12: variante in corso d'opera
- all. 13: abitabilità
- all. 14: richiesta certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- all. 15: ricevuta di accettazione
- all. 16: ricevuta di consegna
- all. 17: certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- all. 18: lett. di accesso per informazioni amministratore di condominio
- all. 19: lettera amministratore di condominio
- all. 20: regolamento condominiale
- all. 21: tabella millesimi
- all. 22: riparto consuntivo
- all. 23: riparto preventivo
- all. 24: APE
- all. 25: dichiarazione dell'esecutato
- all. 26: rappresentazioni fotografiche
- all. 27: rilievo

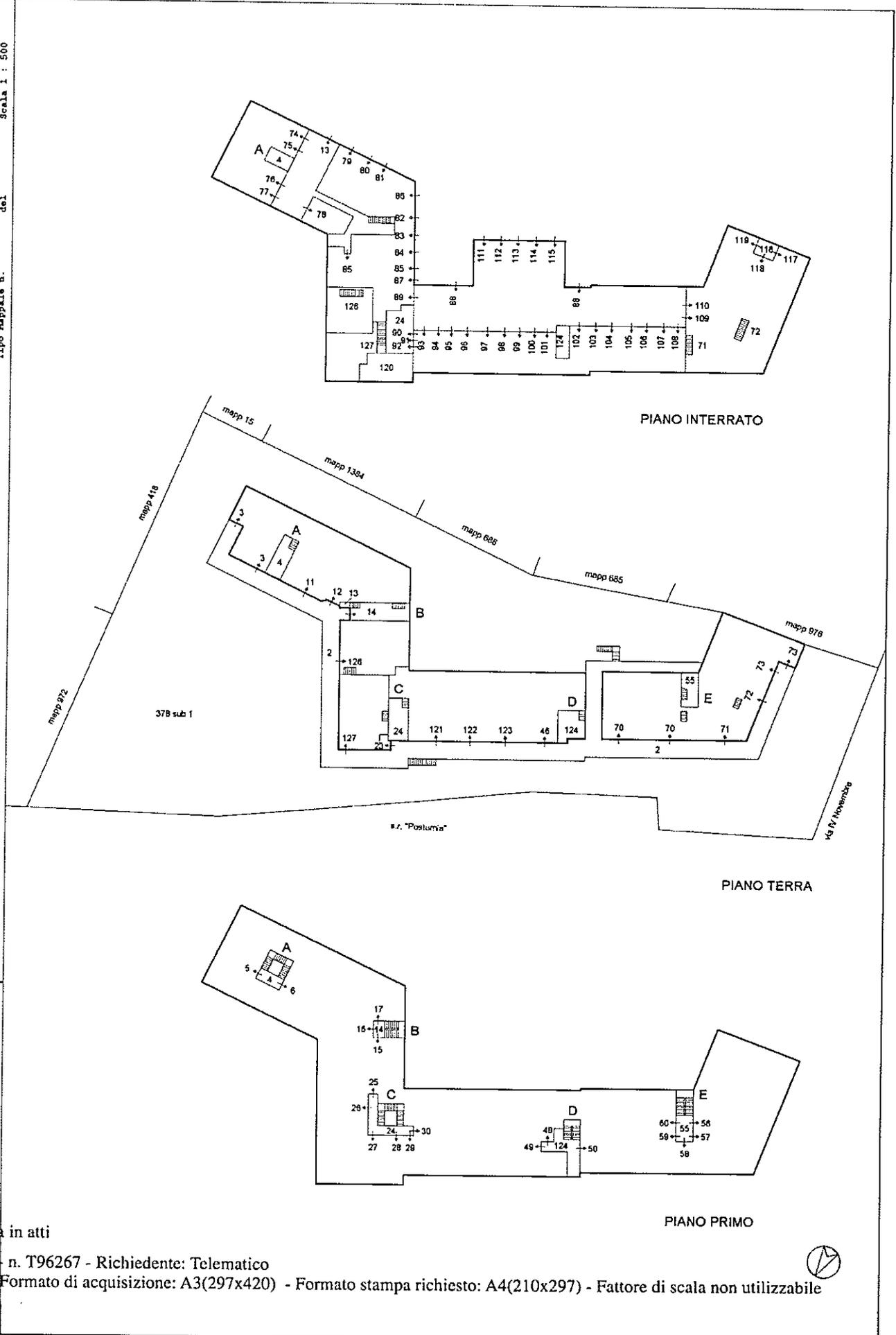
Roveredo in Piano, 09-09-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 370 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Marcon Giorgio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 2033
Comune di Annone Veneto	Sessione: Foglio: 3	Particella: 370	Prat. 000000421 n. del 08/02/2012 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2016 - n. T96267 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

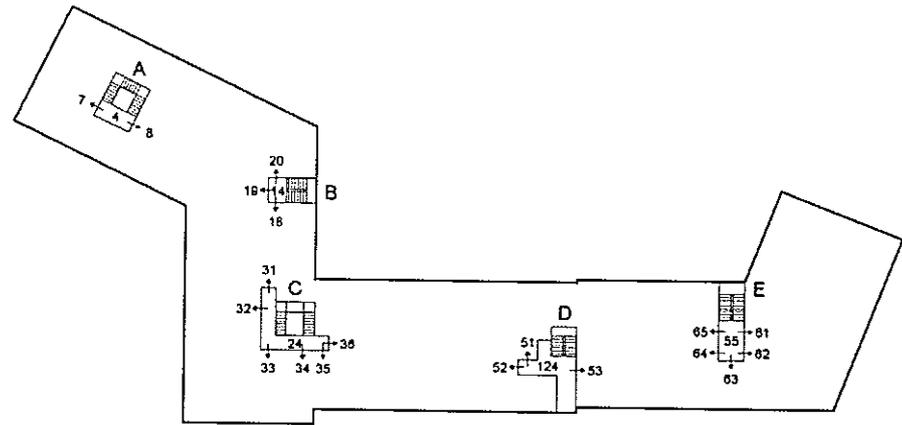


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 370 - Elaborato planimetrico >

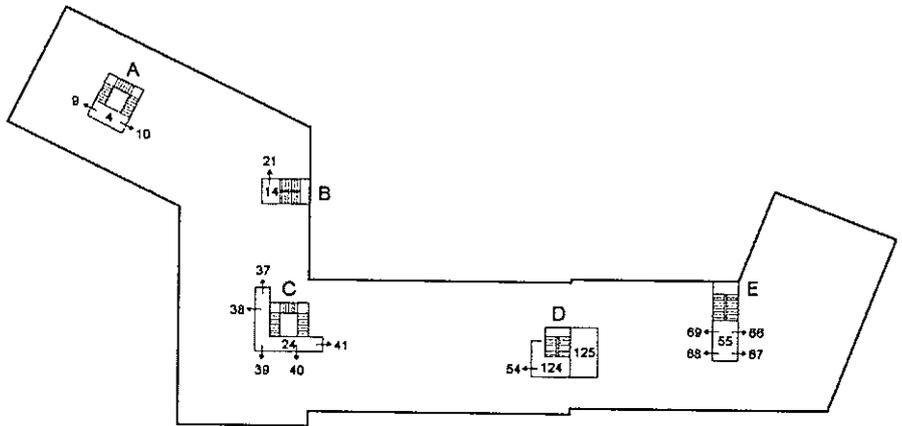
Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

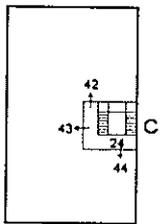
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Marcon Giorgio	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 2033
Comune di Annone Veneto	Sessione: Foglio: 3	Particella: 370	Professione: M. n.	08/02/2012 del
Dimostrazione grafica dei subaltemi			Tipo Mappale n.	del
			Scala 1 : 500	



PIANO SECONDO



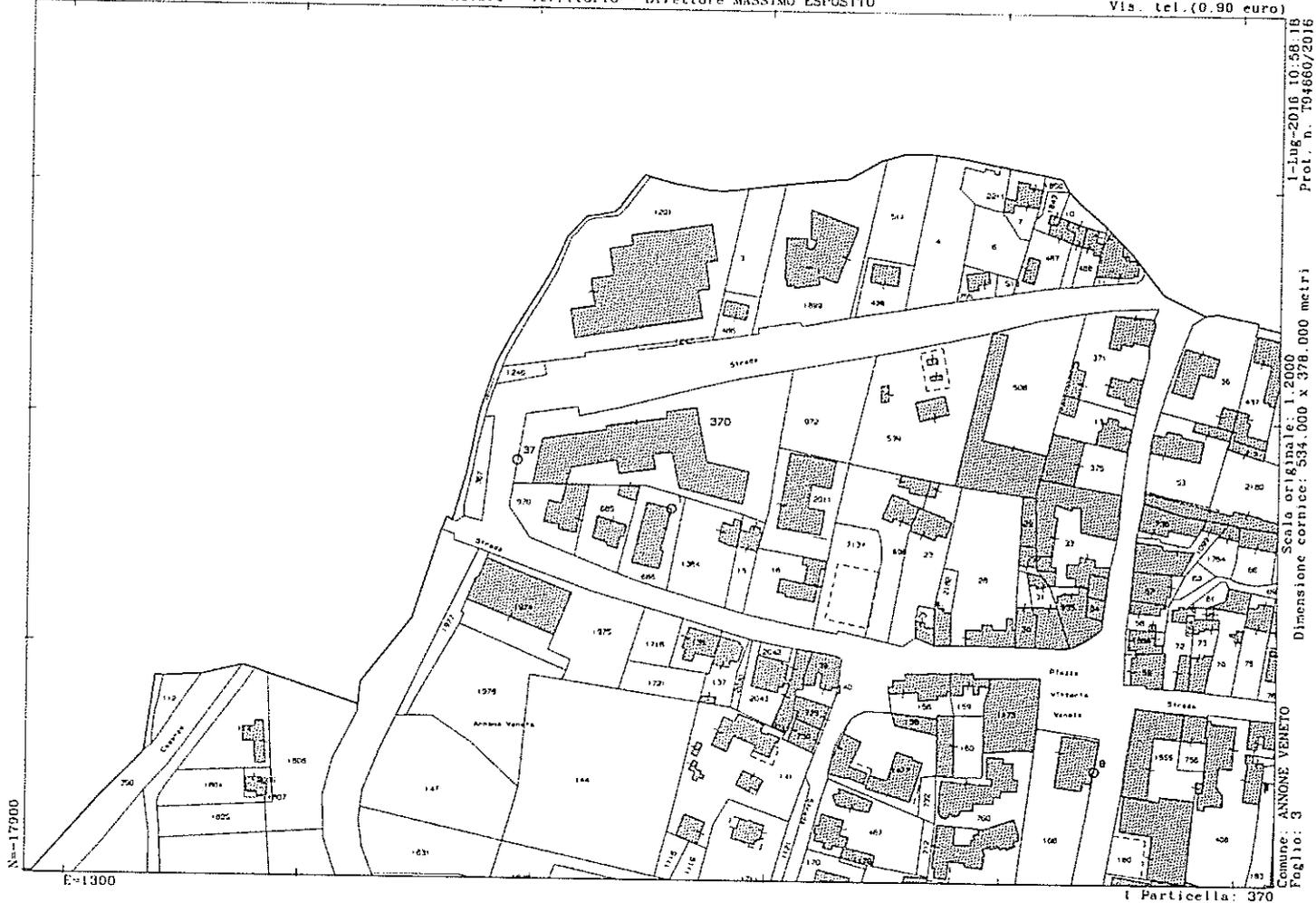
PIANO TERZO



PIANO QUARTO

Ultima planimetria in atti





1-Lug-2016 10:58:18
Prot. n. T94680/2016
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: ANNONE VENETO
Foglio: 3

N=17900

E=1300

I Particella: 370