
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:



N° Gen. Rep. **283/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotti 001, 002, 003, 004,
005, 006, 007**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



- **foglio 3, particella 1974, subalterno 28**, scheda catastale n. T175575, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq., rendita € 232.41,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 2**, scheda catastale n. T175341, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 19.37,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 16**, scheda catastale n. T175569, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq., superficie 9 mq., rendita € 5.42,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 43**, scheda catastale n. T175713, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 44**, scheda catastale n. T175714, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



- **foglio 3, particella 1974, subalterno 29**, scheda catastale n. T175576, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92 mq., rendita € 258.23,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 13**, scheda catastale n. T175346, indirizzo

Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 19,37,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 21**, scheda catastale n. T175571, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq., superficie 7 mq., rendita € 4,65,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 45**, scheda catastale n. T175859, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10,85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 47**, scheda catastale n. T175860, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10,85

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



- **foglio 3, particella 1974, subalterno 31**, scheda catastale n. T175707, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90 mq., rendita € 258,23,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 10**, scheda catastale n. T175343, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 19,37,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 26**, scheda catastale n. T175574, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq., superficie 6 mq., rendita € 3,87,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 48**, scheda catastale n. T175861, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10,85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 49**, scheda catastale n. T175864, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10,85

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



[REDACTED]

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 36**, scheda catastale n. T175710, indirizzo Via IV Novembre, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 97 mq., rendita € 284.05,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 15**, scheda catastale n. T175348, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq., superficie 22 mq., rendita € 24.53,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 50**, scheda catastale n. T175867, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 51**, scheda catastale n. T175869, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 35**, scheda catastale n. T175709, indirizzo Via IV Novembre, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 91 mq., rendita € 309.87,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 8**, scheda catastale n. T175342, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 19.37,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 22**, scheda catastale n. T175572, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq., superficie 8 mq., rendita € 5.42,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 52**, scheda catastale n. T175977, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 53**, scheda catastale n. T175978, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 40**, scheda catastale n. T175712, indirizzo Via IV Novembre, piano 2-3, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123 mq., rendita € 309.87,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 1**, scheda catastale n. T175340, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq., superficie 31 mq., rendita € 34.86,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 54**, scheda catastale n. T175979, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85,

- **foglio 3, particella 1974, subalterno 55**, scheda catastale n. T175982, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Lotto: 007

Corpo: A

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

[REDACTED]

- sezione censuaria Annone Veneto, **foglio 3, particella 1976**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 2.080, reddito dominicale: € 18.01, reddito agrario: € 11.28

2. Possesso

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 007

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

Lotto: 007

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Hypo Alpe Adria Bank spa, Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 006

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 007

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via IV Novembre n. 31 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 103.300,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 116.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 115.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 114.550,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 113.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 167.960,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 007

Prezzo da libero: € 124.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin [REDACTED]
[REDACTED] con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 47 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 29-04-2016, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 15-07-2016, 21-07-2016 e 01-08-2016, il sottoscritto C.T.U. effettuava i necessari accessi all'immobile oggetto di stima. Durante tali sopralluoghi, si visionavano nel dettaglio i beni pignorati, si effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e si provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni.

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 3, particella 1974, subalterno 28, scheda catastale n. T175575, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq., rendita € 232.41

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 2, scheda catastale n. T175341, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 19.37

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 16, scheda catastale n. T175569, indirizzo Via IV

Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq., superficie 9 mq., rendita € 5.42

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 43, scheda catastale n. T175713, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 44, scheda catastale n. T175714, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

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

Note: Registrato a Portogruaro il 09/05/2012 ai nn.1693

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2020

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo aiseni art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile e spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [redacted] boi volturato alla ditta [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante incasso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

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 Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 001) è costituito da un appartamento posto al piano terra (sub. 28), da cantina (sub. 16) e garage (sub. 2) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 43-44) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 72; la superficie lorda a portico o ad accessori è di

mq. 11; la superficie lorda a terrazza è di mq. 38; la superficie lorda del garage è di mq. 18; la superficie lorda della cantina è di mq. 9; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **176,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2-16-28-43-44; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 24 della Ecoflam alimentata a metano, nonché di video citofono ed

impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella zona notte. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superficie lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 72 (arrotondati); superficie lorda piano terra a portico o ad accessori mq. 11 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione terrazza mq. 38 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 18 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione cantina mq. 9 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	72,00	€ 1.000,00
portico	sup reale lorda	0,50	5,50	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	9,00	€ 1.000,00
cantina	sup reale lorda	0,50	4,50	€ 1.000,00
posti auto scoperti	sup reale lorda	0,10	2,80	€ 1.000,00

103,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo

stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
portico	5,50	€ 1.000,00	€ 5.500,00
terrazza	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
garage	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
cantina	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
posti auto scoperti	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.300,00
Valore Corpo	€ 103.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.300,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,30	€ 103.300,00	€ 103.300,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 25.825,00

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
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.475,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 3, particella 1974, subalterno 29, scheda catastale n. T175576, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92 mq., rendita € 258.23

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 13, scheda catastale n. T175346, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 19.37

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 21, scheda catastale n. T175571, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq., superficie 7 mq., rendita € 4.65

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 45, scheda catastale n. T175859, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 47, scheda catastale n. T175860, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di

apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo aisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 58/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [redacted] poi volturato alla ditta [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante incasso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 002) è costituito da un appartamento posto al piano terra

(sub. 29), da cantina (sub. 21) e garage (sub. 13) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 45-47) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.f.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 85; la superficie lorda a portico o ad accessori è di mq. 14; la superficie lorda a terrazza è di mq. 38; la superficie lorda del garage è di mq. 17; la superficie lorda della cantina è di mq. 8; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13-21-29-45-47; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno con annessa cucina abitabile e terrazze per entrambi i vani; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato dove è posizionata la c.t..

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 24 della Ecoflam alimentata a metano, nonché di video citofono ed impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella zona notte. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le

seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 85 (arrotondati); superficie lorda piano terra a portico o ad accessori mq. 14 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione terrazza mq. 38 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 17 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione cantina mq. 8 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 1.000,00
portico	sup reale lorda	0,50	7,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	8,50	€ 1.000,00
cantina	sup reale lorda	0,50	4,00	€ 1.000,00
posti auto scoperti	sup reale lorda	0,10	2,80	€ 1.000,00

116,80

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

T Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano

divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Sifi internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00.

16.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	85,00	€ 1.000,00	€ 85.000,00
portico	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
terrazza	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
garage	8,50	€ 1.000,00	€ 8.500,00
cantina	4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00
posti auto scoperti	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.800,00
Valore Corpo	€ 116.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	116,80	€ 116.800,00	€ 116.800,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.200,00
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

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.600,00
---	-------------

Lotto: 003

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 3, particella 1974, subalterno 31, scheda catastale n. T175707, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90 mq., rendita € 258.23

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 10, scheda catastale n. T175343, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 19.37

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 26, scheda catastale n. T175574, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq., superficie 6 mq., rendita € 3.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 48, scheda catastale n. T175861, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 49, scheda catastale n. T175864, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

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

Note: Registrato a Portogruaro il 29/12/2011 ai nn.4646

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2019

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

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo aisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al

piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [redacted] di volturato alla ditta [redacted]
[redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante incorso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di

	Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 003) è costituito da un appartamento posto al piano terra (sub. 31), da cantina (sub. 26) e garage (sub. 10) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 48-49) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 85; la superficie lorda a portico o ad accessori è di mq. 14; la superficie lorda a terrazza è di mq. 38; la superficie lorda del garage è di mq. 17; la superficie lorda della cantina è di mq. 6; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13-21-29-45-47; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 21-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno con annessa cucina abitabile e terrazza; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato dove è posizionata la c.t..

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 24 della Ecoflam alimentata a metano, nonché di video citofono ed impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella zona notte. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto

idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superfici risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 85 (arrotondati); superficie lorda piano terra a portico o ad accessori mq. 14 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione terrazza mq. 38 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 17 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione cantina mq. 6 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 1.000,00
portico	sup reale lorda	0,50	7,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	8,50	€ 1.000,00
cantina	sup reale lorda	0,50	3,00	€ 1.000,00
posti auto scoperti	sup reale lorda	0,10	2,80	€ 1.000,00

115,80

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:
parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.
www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00.

24.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	85,00	€ 1.000,00	€ 85.000,00
portico	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
terrazza	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
garage	8,50	€ 1.000,00	€ 8.500,00
cantina	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
posti auto scoperti	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.800,00
Valore Corpo	€ 115.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	115,80	€ 115.800,00	€ 115.800,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 28.950,00

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
24.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 004

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 3, particella 1974, subalterno 36, scheda catastale n. T175710, indirizzo Via IV Novembre, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 97 mq., rendita € 284.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 15, scheda catastale n. T175348, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq., superficie 22 mq., rendita € 24.53

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 50, scheda catastale n. T175867, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 51, scheda catastale n. T175869, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia fra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ruolo aisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai

nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [REDACTED] poi volturato alla ditta [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo,

la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 004) è costituito da un appartamento posto al piano primo (sub. 36), da un garage (sub. 16) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 50-51) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 98; la superficie lorda a terrazza è di mq. 9; la superficie lorda del garage è di mq. 23; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: 1-S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15-36-50-51; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati

n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno con annessa cucina abitabile e terrazza per entrambi i vani; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere e n. 2 bagni; nella terrazza del soggiorno è posizionata la c.f..

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 24 della Ecoflam alimentata a metano, nonché di video citofono ed impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella zona notte. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 98 (arrotondati); superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 9 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 23 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	98,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	2,25	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	11,50	€ 1.000,00
posti scoperti	autosup reale lorda	0,10	2,80	€ 1.000,00
			114,55	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

T Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite,

soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00.

32.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	98,00	€ 1.000,00	€ 98.000,00

terrazza	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
garage	11,50	€ 1.000,00	€ 11.500,00
posti auto scoperti	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.550,00
Valore Corpo	€ 114.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.550,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	114,55	€ 114.550,00	€ 114.550,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.637,50
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

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto	€ 85.912,50
in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 005

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

- foglio 3, particella 1974, subalterno 35, scheda catastale n. T175709, indirizzo Via IV Novembre, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 91 mq., rendita € 309.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 8, scheda catastale n. T175342, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 19.37

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 22, scheda catastale n. T175572, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq., superficie 8 mq., rendita € 5.42

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 52, scheda catastale n. T175977, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 53, scheda catastale n. T175978, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione per l'importo di euro 5.160,00 con cadenza annuale.

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

Note: Registrato a Portogruaro il 02/08/2013 ai nn.2054

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2017

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

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Sas; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo aisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [redacted] poi volturato alla ditta [redacted]
[redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante incorso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

39.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di

	completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 005) è costituito da un appartamento posto al piano primo (sub. 35), da una cantina (sub. 22) e garage (sub. 8) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 52-53) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 84; la superficie lorda a portico o accessoria è di mq. 8; la superficie lorda a terrazza è di mq. 38; la superficie lorda del garage è di mq. 18; la superficie lorda della cantina è di mq. 9; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: 1-S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35-8-22-52-53; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 01-08-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno con annessa cucina abitabile; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere e n. 2 bagni; tutte le stanze si affacciano sulle terrazze esterne; nella terrazza della cucina, del bagno e della camera singola, è posizionata la c.t. ed un ripostiglio.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 24 della Ecoflam alimentata a metano, nonché di video citofono ed

impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella zona notte. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superficie lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 84 (arrotondati); superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 38 (arrotondati); superficie lorda piano primo a destinazione accessoria mq. 8 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 18 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione cantina mq. 9 (arrotondati) superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	84,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	9,00	€ 1.000,00
posti scoperti	autosup reale lorda	0,10	2,80	€ 1.000,00
cantina	sup reale lorda	0,50	4,50	€ 1.000,00
accessori	sup reale lorda	0,50	4,00	€ 1.000,00

113,80

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo

stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00..

40.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	84,00	€ 1.000,00	€ 84.000,00
terrazza	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
garage	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
posti auto scoperti	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00
cantina	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
accessori	4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.800,00
Valore Corpo	€ 113.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	113,80	€ 113.800,00	€ 113.800,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.450,00
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

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 006

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

- foglio 3, particella 1974, subalterno 40, scheda catastale n. T175712, indirizzo Via IV Novembre, piano 2-3, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123 mq., rendita € 309.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 1, scheda catastale n. T175340, indirizzo Via IV Novembre, piano S1, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq., superficie 31 mq., rendita € 34.86

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 54, scheda catastale n. T175979, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

- foglio 3, particella 1974, subalterno 55, scheda catastale n. T175982, indirizzo Via IV Novembre, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 10.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle bilancio preventivo e consuntivo allegato 13

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: si precisa che sono state riscontrate delle difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato in quanto, come rilevabile dalla planimetria sub. 40 allegato 10, alcune pareti interne sono state traslate in posizione diversa per aumentare le dimensioni della cucina a discapito della camera singola. Per questa modifica si dovrà procedere alla presentazione di una denuncia di variazione DOCFA. Tali modifiche non comportano comunque modifica alla rendita catastale dell'unità immobiliare.

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere. Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato sul retro della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data

24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo cisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi allegato n. 13

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04/A del 10-07-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga annuale di fine lavori

Oggetto: proroga

Rilascio in data 10/07/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 53/04 del 15-01-2005

Intestazione: [REDACTED] poi volturato alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di edificio residenziale a 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2004 al n. di prot. 6.785

Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo subalterno non è stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività n. 53/04/B del 12-11-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante Incorso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2008 al n. di prot. 0011109

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2009 al n. di prot. 11110/e

NOTE: Il certificato di agibilità è parziale in quanto non comprende il sub. 40 (per questo sub. non è stato rilasciato in quanto, in sede di sopralluogo, la scala interna di accesso al piano superiore era priva di rivestimento dei gradini e di parapetto di sicurezza).

47.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state riscontrate delle difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato in quanto, come rilevabile dalla planimetria sub. 40 allegato 10, alcune pareti interne sono state traslate in posizione diversa per aumentare le dimensioni della cucina a discapito della camera singola.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: spostamento divisori interni

SCIA IN SANATORIA: € 570,00

DENUNCIA DI VARIAZIONE DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 970,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che sono state riscontrate delle difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato in quanto, come rilevabile dalla planimetria sub. 40 allegato 10, alcune pareti interne sono state traslate in posizione diversa per aumentare le dimensioni della cucina a discapito della camera singola. Per questa modifica si dovrà procedere alla presentazione di una denuncia di variazione DOCFA. Tali modifiche non comportano

comunque modifica alla rendita catastale dell'unità immobiliare.

47.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12
Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 006) è costituito da un appartamento posto al piano secondo e terzo (sub. 40), da un garage (sub. 1) al piano interrato e da due posti auto scoperti sull'area esterna (sub. 54-55) posti a confine con il mappale 1976 e fa parte del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto; confina a nord con strada comunale Via IV Novembre, a sud con terreno edificabile mappale 1976, a est con il mappale 1975, a ovest con il mappale 1977.

Complessivamente è composto da 15 appartamenti, 15 autorimesse, 12 cantine e 13 posti auto scoperti.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica; l'accesso carraio invece avviene sul retro dell'edificio attraversando un'area pubblica destinata a parcheggio, l'area di manovra per i posti auto scoperti esterni e la rampa condominiale; l'ingresso carraio sullo scantinato è protetto da portone metallico apribile con comando a distanza.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio

comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15-07-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno-cucina che è collegata alla zona notte tramite corridoio ed al grande terrazzo esterno dove è ubicato il vano c.t.; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere, n. 1 bagno ed un piccolo ripostiglio; la camera matrimoniale è direttamente collegata con il porticato.

La superficie lorda residenziale è di mq. 84; la superficie lorda a portico o accessoria è di mq. 129; la superficie lorda a terrazza è di mq. 38; la superficie lorda del garage è di mq. 32; la superficie lorda dei due posti auto scoperti è di mq. 28 complessivi.

Si evidenzia che per questa unità immobiliare non è stato rilasciato il certificato di abitabilità in quanto la scala interna di accesso alla soffitta è priva di parapetto di sicurezza oltre che di rivestimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **311,00**

E' posto al piano: 2-3-T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 18-05-2005 inizio lavori - 12-11-2008 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40-1-54-55; ha un'altezza interna di circa: 270 cm. piano terra - 240 cm. piano interrato - deverse piano terzo

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in condizioni di buono stato di conservazione.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 01-08-2016, è la seguente: dal vano scala condominiale si accede direttamente alla zona soggiorno con annessa cucina abitabile; nella zona notte trovano collocazione n. 2 camere e n. 1 bagno; tutte le stanze si affacciano sulle terrazze esterne; nella terrazza della cucina, del bagno e della camera singola, è posizionata la c.t. ed un ripostiglio; al piano superiore, collegato con scala a vista interna, è ubicata una ampia

soffitta con terrazza esterna. Si precisa che dai lucernari del piano soffitta, sono evidenti delle infiltrazioni di acqua piovana.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno colore naturale, vetro camera (3+3/12/3 3) e scuri in legno tinta verde chiaro; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso all'unità immobiliare abitativa è del tipo blindato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte sono in legno prefinito; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

La cantina ed il garage posti al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio e le pareti sono in c.a. o blocchi con finitura a vista semplicemente dipinti. I serramenti di accesso sono in alluminio.

Si evidenzia che è presente tra gli allegati la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia modello Linda Tank 30 della Ecoflam alimentata a metano (mai messa in funzione), nonché di video citofono ed impianto di climatizzazione (nell'unità esterna è stata smontata la scheda per il probabile mal funzionamento) sia nella zona giorno che nella zona notte del piano secondo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio con telaio in c.a. (interrato completamente in c.a.); i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto in tegole; le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano secondo a destinazione residenziale mq. 84 (arrotondati); superficie lorda piano secondo e terzo a destinazione terrazza mq. 38 (arrotondati); superficie lorda piano secondo e terzo a destinazione accessoria mq. 129 (arrotondati); superficie lorda piano interrato a destinazione garage mq. 32 (arrotondati); superficie lorda piano terra a destinazione posti auto scoperti mq. 14+14 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per i portici, accessori, garage e cantine, pari a 0,25 per

terrazze e pari a 0,10 per posti auto esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	84,00	€ 950,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 950,00
garage	sup reale lorda	0,50	16,00	€ 950,00
posti scoperti	autosup reale lorda	0,10	2,80	€ 950,00
accessori	sup reale lorda	0,50	64,50	€ 950,00
			176,80	

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di n. 6 appartamenti, n. 6 garage, n. 4 cantine, n. 12 posti auto scoperti e n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di n. 7 lotti. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi. Oltretutto questa unità immobiliare è priva di certificato di agibilità ed ha diverse opere da completare.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 950,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo civile in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.200,00/max €/mq. 1.500,00 in ottimo stato conservativo;

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 1.100,00/max €/mq. 1.400,00 in ottimo stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

www.borsinoimmobiliare.it: abitazione civile fascia media €/mq. 1.214,00 - abitazione di tipo economico fascia media €/mq. 1.124,00..

48.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	84,00	€ 950,00	€ 79.800,00
terrazza	9,50	€ 950,00	€ 9.025,00
garage	16,00	€ 950,00	€ 15.200,00
posti auto scoperti	2,80	€ 950,00	€ 2.660,00
accessori	64,50	€ 950,00	€ 61.275,00

--	--	--	--

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 167.960,00
Valore Corpo	€ 167.960,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 167.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 167.960,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	176,80	€ 167.960,00	€ 167.960,00

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 41.990,00
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:	€ 970,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 007

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno residenziale sito in Via IV Novembre n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- foglio 3, particella 1976, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq.

2.080, reddito dominicale: € 18.01, reddito agrario: € 11.28

Confini: A nord mappale 1974 - a sud. mappale 147 - a est mappale 144 e 1975 - a ovest mappale 1977

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno dista circa 300 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere, nonché a circa 100 mt. della strada statale n. 53 che collega Portogruaro con Motta di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza (TV) a 7 km. e Portogruaro (VE) a 14 km..

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria del terreno) ed il Comune di Annone Veneto; A rogito di Segretario Generale di Annone Veneto in data 10/01/2004 ai nn. 2720; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2004 ai nn. 2618/1657.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: contratto di apertura credito; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21290/7920 in data 11/08/2004 ai nn. 31618/7168; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2009 ai nn. 2474 in data 22/11/2010 ai nn. 38128/8572; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26367.76.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 31/12/2010 ai nn. 7; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 81721.83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo aisensi art. 77 DPR 602/33 in data 05/08/2015 ai nn. 615/11915 in data 10/08/2015 ai nn. 23644/4028; Importo ipoteca: € 369245.60; Importo capitale: € 184622.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A

rogito di Ufficiale giudiziario in data 09/10/2015 ai nn. 2097 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/10/2015 ai nn. 30485/21066.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 07/09/1977 ai nn. 5067 - registrato a Pordenone in data 21/09/1977 ai nn. 17177 - trascritto a in data 22/09/1977 ai nn. 13535/10978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2004 al 24/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 04/08/2004 ai nn. 21289/7919 - trascritto a in data 11/08/2004 ai nn. 31617/19889.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/2005 al 26/02/2007. In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/10/2005 ai nn. 51014/20465 - trascritto a in data 02/11/2005 ai nn. 45096/25978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 26/02/2007 ai nn. 53928/22495 - trascritto a in data 10/03/2007 ai nn. 10218/5897.

55. PRATICHE EDILIZIE:

55.1 Conformità edilizia:

Terreno residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

55.2 Conformità urbanistica:

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato 12.

Zona omogenea:	Zona Residenziale esistente e di completamento B
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zone dense da 0.75 a 0.56 mq./mq. - zone rade da 0.35 a 0.26 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	zone dense 13 mt. - zone rade 10 mt.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 007) è costituito da un appezzamento di terreno edificabile posto sul retro del condominio denominato "San Marco" eretto nel mappale 1974 del foglio 3 di Annone Veneto.

La superficie catastale è di mq. 2.080.

Il terreno risulta completamente urbanizzato con la predisposizione per gli allacciamenti elettrico, idrico, fognario e gas metano di rete.

Si mette in evidenza che il terreno è posizionato sul retro dell'edificio stimato di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6, con accesso pedonale e carraio dalla strada privata sub. 57 dello stesso mappale 1976.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.080,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza del terreno la superficie è stata rilevata dalla visura catastale ed è di mq. 2.080. Il coefficiente utilizzato è pari ad 1.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	2.080,00	€ 60,00
			2.080,00	

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di n. 1 terreno edificabile, che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto (n. 007). Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona, il paese di Annone Veneto ha subito un rilevante calo nelle compravendite, soprattutto nell'ultimo periodo, dovuto probabilmente alla presenza sempre più numerosa di cittadini provenienti da altri paesi.

Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione, le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore di €/mq. 60,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali e del Portogruarese.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati in compravendite immobiliari..

56.2 Valutazione corpi:**A. Terreno residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	2.080,00	€ 60,00	€ 124.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.800,00
Valore Corpo	€ 124.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	2.080,00	€ 124.800,00	€ 124.800,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 31.200,00

1. **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 283 / 2015**

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

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

Recapito telefonico del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;
- allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: A.P.E. - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 7: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
- allegato 8: VISURA CAMERALE;
- allegato 9: CERTIFICATO DI SUSSISTENZA CONTRATTO DI AFFITTO;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DEGLI APPARTAMENTI;
- allegato 11: BILANCIO PREVENTIVO E CONSUNTI SPESE CONDOMINIALI;
- allegato 12: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 7;
- allegato 13: NUOVI LIBRETTI CALDAIE (mancanti lotto 1-2-4-6).

Data generazione:

03-08-2016 15:08:32

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

geometra luca gaiarin

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA, DIREZIONE LAVORI,
CONSULENZE BIOEDILI, SICUREZZA CANTIERI, ASSISTENZA TECNICA IMPRESE EDILI

allegato n. 1

LOTTO 001-002-003-004-005-006-007

CORPO A

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

29-Apr-2016 16:58:40
Prot. n. 1251536/2016

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

Comune: ANNONE VENETO
Foglio: 3

E=1300

Particella: 1974

N=17900



Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2016

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
 Comune: ANNONE VENETO (A302) (VE)
 Foglio: 3
 Particella: 1974

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	3	1974	1		C/6	6	27 mq		34,86	67.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
2	3	1974	2		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
3	3	1974	3		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
4	3	1974	4		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
5	3	1974	5		C/6	6	16 mq		20,66	40.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
6	3	1974	6		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
7	3	1974	7		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
8	3	1974	8		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
9	3	1974	9		C/6	6	19 mq		24,53	47.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
10	3	1974	10		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
11	3	1974	11		C/6	6	19 mq		24,53	47.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
12	3	1974	12		C/6	6	21 mq		27,11	52.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
13	3	1974	13		C/6	6	15 mq		19,37	37.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
14	3	1974	14		C/6	6	19 mq		24,53	47.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
15	3	1974	15		C/6	6	19 mq		24,53	47.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
16	3	1974	16		C/2	7	7 mq		5,42	10.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
17	3	1974	17		C/2	7	7 mq		5,42	10.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
18	3	1974	18		C/2	7	6 mq		4,65	9.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
19	3	1974	19		C/2	7	6 mq		4,65	9.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
20	3	1974	20		C/2	7	6 mq		4,65	9.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
21	3	1974	21		C/2	7	6 mq		4,65	9.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
22	3	1974	22		C/2	7	7 mq		5,42	10.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
23	3	1974	23		C/2	7	7 mq		5,42	10.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
24	3	1974	24		C/2	7	10 mq		7,75	15.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
25	3	1974	25		C/2	7	9 mq		6,97	13.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
26	3	1974	26		C/2	7	5 mq		3,87	7.500	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
27	3	1974	27		C/2	7	8 mq		6,20	12.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1
28	3	1974	28		A/2	2	4,5 vani		232,41	450.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
29	3	1974	29		A/2	2	5 vani		258,23	500.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
30	3	1974	30		A/2	2	5,5 vani		284,05	550.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2016

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
31	3	1974	31		A/2	2	5 vani		258,23	500.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
32	3	1974	32		A/2	2	4 vani		206,58	400.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
33	3	1974	33		A/2	2	4 vani		206,58	400.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 1
34	3	1974	34		A/2	2	5,5 vani		284,05	550.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 1
35	3	1974	35		A/2	2	6 vani		309,87	600.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 1
36	3	1974	36		A/2	2	5,5 vani		284,05	550.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 1
37	3	1974	37		A/2	2	4 vani		206,58	400.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 1
38	3	1974	38		A/2	2	4 vani		206,58	400.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 2
39	3	1974	39		A/2	2	5,5 vani		284,05	550.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 2
40	3	1974	40		A/2	2	6 vani		309,87	600.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 2-3
41	3	1974	41		A/2	2	5,5 vani		284,05	550.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 2
42	3	1974	42		A/2	2	4,5 vani		232,41	450.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano 2
43	3	1974	43		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
44	3	1974	44		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
45	3	1974	45		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
46	3	1974	46		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
47	3	1974	47		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
48	3	1974	48		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
49	3	1974	49		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
50	3	1974	50		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
51	3	1974	51		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
52	3	1974	52		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
53	3	1974	53		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
54	3	1974	54		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
55	3	1974	55		C/6	3	14 mq		10,85	21.000	VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T
56	3	1974	56								VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano S1-T - 1-2 - 3
57	3	1974	57								VIA QUATTRO NOVEMBRE,	Piano T

Unità immobiliari n. 57 Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 17.05.47

Segue

Visura n.: T255329 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANNONE VENETO (Codice: A302) Provincia di VENEZIA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANNONE VENETO(Codice A302) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	1974	1				C/6	6	27 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 34,86	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		3	1974	2				C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 19,37	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		3	1974	8				C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 19,37	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		3	1974	10				C/6	6	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 19,37	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		3	1974	13				C/6	6	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 19,37	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		3	1974	15				C/6	6	19 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 24,53	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		3	1974	16				C/2	7	7 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 5,42	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 17.05.47

Segue

Visura n.: T255329 Pag: 2

8	3	1974	21				C/2	7	6 m ²	Totale: 7 m ²	Euro 4,65	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
9	3	1974	22				C/2	7	7 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 5,42	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
10	3	1974	26				C/2	7	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 3,87	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
11	3	1974	28				A/2	2	4,5 vani	Totale: 79 m ² Totale escluse aree scoperte*: 69 m ²	Euro 232,41	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	3	1974	29				A/2	2	5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte*: 82 m ²	Euro 258,23	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	3	1974	31				A/2	2	5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte*: 82 m ²	Euro 258,23	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14	3	1974	35				A/2	2	6 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte*: 84 m ²	Euro 309,87	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15	3	1974	36				A/2	2	5,5 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte*: 94 m ²	Euro 284,05	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
16	3	1974	40				A/2	2	6 vani	Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte*: 123 m ²	Euro 309,87	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17	3	1974	43				C/6	3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
18	3	1974	44				C/6	3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
19	3	1974	45				C/6	3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 17.05.48

Segue

Visura n.: T255329 Pag: 3

20	3	1974	46					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
21	3	1974	47					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
22	3	1974	48					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
23	3	1974	49					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
24	3	1974	50					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
25	3	1974	51					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
26	3	1974	52					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
27	3	1974	53					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
28	3	1974	54					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
29	3	1974	55					3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 10,85	VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/04/2016 - Ora: 17.05.48
Visura n.: T255329 Pag: 4

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2016

Immobile 6: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 7: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 8: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 9: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 10: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 11: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 12: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 13: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 14: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 15: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 16: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 17: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 18: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 19: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 20: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 21: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 22: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 23: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 24: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 25: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 26: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 27: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 28: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08
Immobile 29: Notifica:	effettuata il 03/04/2008 con prot. n. VE0025074/2008 del 05/02/08

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2016

Totale: vani 32 m² 313 Rendita: Euro 1.949,94

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 06/09/2007 n. 2885.1/2007 in atti dal 06/09/2007 (protocollo n. VE0235699) Registrazione: COSTITUZIONE			

2. Immobili siti nel Comune di ANNONE VENETO (Codice A302) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	1976		-	SEMIN ARBOR	20	80	A42; A45	Dominicale Euro 18,01	Agrario Euro 11,28	FRAZIONAMENTO del 13/08/2007 n. 212868.1/2007 in atti dal 13/08/2007 (protocollo n. VE0212868)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 32 m² 313 Rendita: Euro 1.949,94

Totale Generale: Superficie 20,80 Redditi: Dominicale Euro 18,01 Agrario Euro 11,28
Unità immobiliari n. 30
Tributi erariali: Euro 2,70

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 8

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

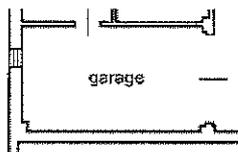
N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

h = 240



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 8 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175342 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 10

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

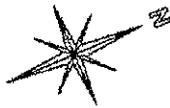
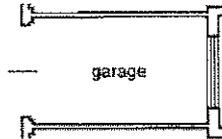
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h = 240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 10 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175343 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 13

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

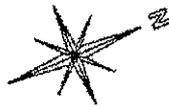
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h = 240



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 13 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175346 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 15

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

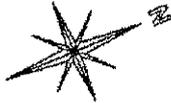
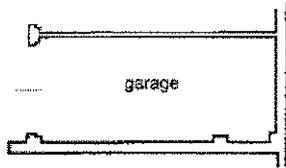
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h = 240



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 15 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175348 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 16

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

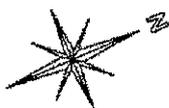
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h = 240



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 16 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollata n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 21

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h = 240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 21 >

VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175571 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 22

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

h = 240



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 22 >

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175572 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocolla n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 26

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

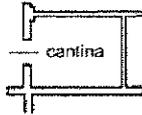
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO INTERRATO
h = 240**



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 26 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175574 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 28

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

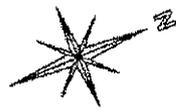
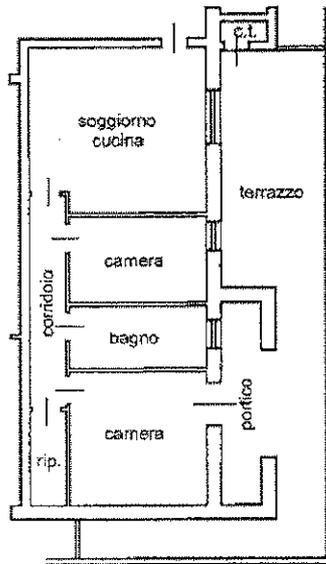
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h = 270



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 28 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 29

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

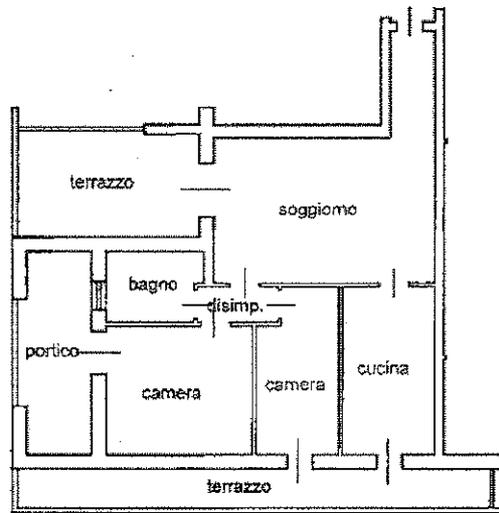
N. 1575

Scheda n. 1

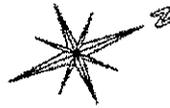
Scala 1:200

PIANO TERRA

h = 270



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 29 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175576 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via IV Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 31

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

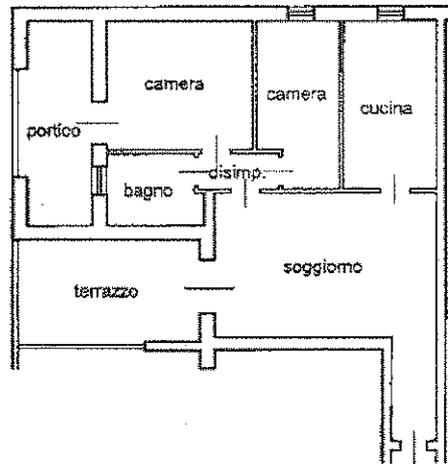
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h = 270



10 metri

Cat. Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 31 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 35

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

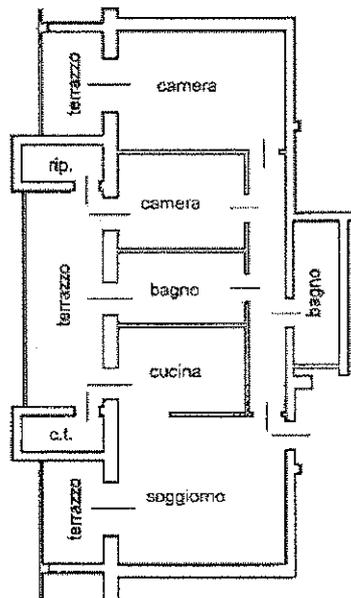
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h = 270



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 35 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175709 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 36

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

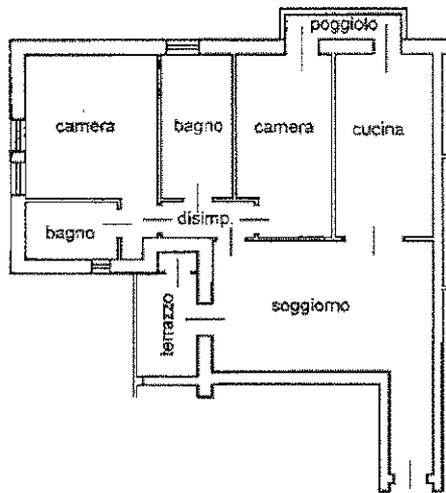
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h = 270



10 metri



Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 36 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175710 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 40

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1575

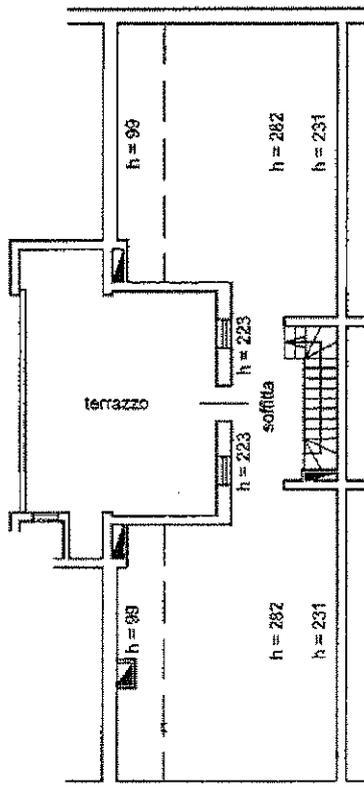
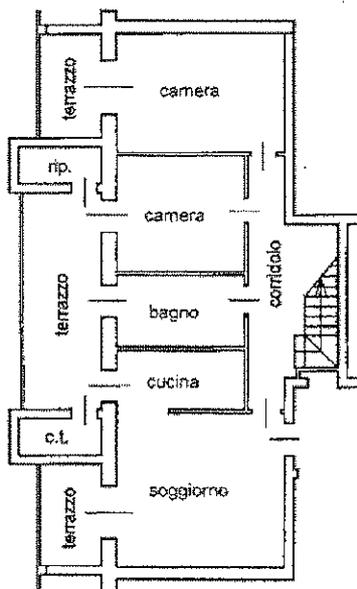
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

PIANO SECONDO

h = 270



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 40 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 2-3;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 43

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

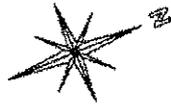
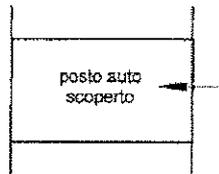
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 43 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175713 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 44

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

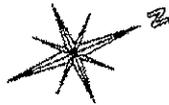
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 44 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175714 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 45

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

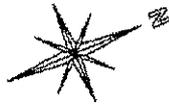
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 45 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175859 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 47

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

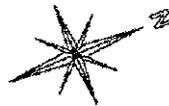
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Cat. Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 47 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175860 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 48

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

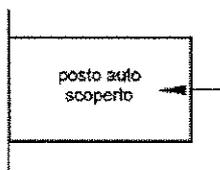
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 48 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175861 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 49

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENEIO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 49 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175864 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 50

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 50 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175867 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via IV Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 51

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

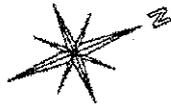
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 51 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175869 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 52

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri.

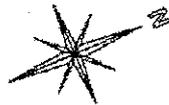
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 52 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175977 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollata n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 53

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

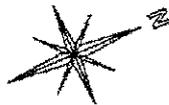
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 53 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175978 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 54

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

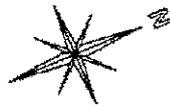
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 54 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175979 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0235699 del 06/09/2007

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

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1974

Subalterno: 55

Compilata da:

De Carlo Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

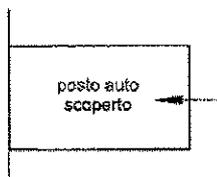
Prov. Venezia

N. 1575

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 1974 - Subalterno: 55 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T175982 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)