

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **263/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

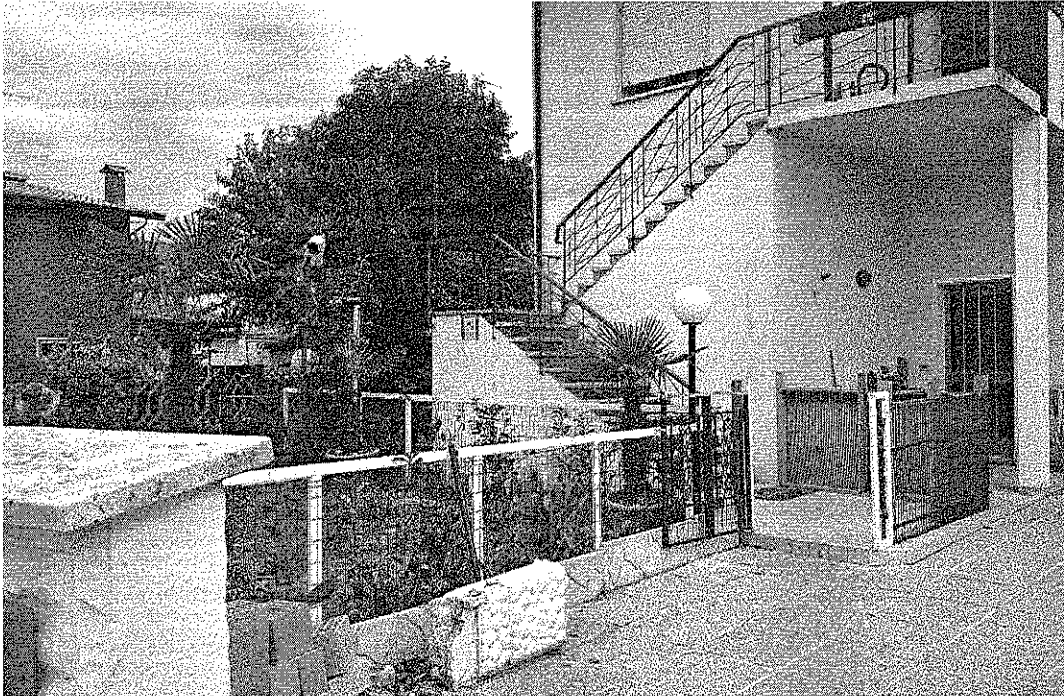
Esperto alla stima: Dott. Agronomo Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
Fax: 0434.1856960
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001



Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 1, particella 801, subalterno 1, indirizzo Via Maentrada, piano Terra, comune Concordia Sagittaria (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie m² 71, rendita € 159,90

Lotto: 002



Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] foglio 1, particella 801, subalterno 3, indirizzo Via Maentrada, piano Terra, comune Concordia Sagittaria (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie m² 75, rendita € 159,90

2. Possesso

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Possesso: Occupato senza alcun titolo.

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Possesso: Occupato da [redacted] (C.F. [redacted]) con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2015 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. (v. Allegato n°7-Contratto di locazione).

Note:

Il canone di locazione è stato inizialmente stabilito in € 4.200,00 annui, suddivisi in 12 rate mensili da € 350,00 ognuna, con clausola di aggiornamento ISTAT dell'importo per ogni anno successivo al primo (con riferimento alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertati dall'Istat nella misura del 75% dell'indice Istat sui prezzi al consumo). Il canone di locazione annuo garantito appare congruo, in base ai parametri di mercato vigenti al momento di stipula dell'atto, con riferimento al giusto canone

di affitto ritraibile da immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima. Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della Legge 431 del 09/12/1998, articolo 2, comma 1, scadenza 10/02/2019. Registrato a Venezia il 06/02/2015 ai nn.1072 Serie 3T.

La durata del contratto di locazione è stata stabilita in 4 anni, dal 10/02/2015 al 10/02/2019, con la condizione che esso si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi tre mesi prima al conduttore, disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 09/12/98 n°431.

Il verbale di pignoramento n° 3139/2017, relativo anche all'unità immobiliare oggetto dell'atto di locazione di cui sopra, è stato emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 22/09/2017, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia ai nn. 40479/27045 il 11/12/2017, quindi in data successiva a quella della registrazione del contratto (06/02/2015). Per tale motivo il contratto in parola, avendo data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulterebbe opponibile alla procedura.

Tuttavia nel corso del sopralluogo del 05/12/2018 l'esecutato ha dichiarato che attualmente l'unità immobiliare identificata dalla particella 801 sub 3, è occupata senza alcun titolo da persona diversa e che il precedente affittuario, [REDACTED] di cui al contratto di affitto registrato succitato, ha lasciato anticipatamente l'appartamento causa insolvenza. L'esecutato ha dichiarato inoltre di non avere, fino ad allora, ancora provveduto alla cessazione del contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., UNICREDIT BANCA S.P.A., Equitalia Polis S.p.A., Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., UNICREDIT BANCA S.P.A., Equitalia Polis S.p.A., Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Misure Penali: non risulta

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Misure Penali: non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - Appartamento part.801 sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maentrada - Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 55.000,00

Lotto: 002

Prezzo da occupato: € 55.000,00

Beni in Concordia Sagittaria (VE)
Via Maentrada

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 - Appartamento part.801 sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Maentrada n°133.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

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

- Stato Civile: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°6-Certificato stato civile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 1, particella 801, subalterno 1, indirizzo [redacted]
[redacted] Comune Concordia Sagittaria (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie m² 71, rendita € 159,90.

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/01/1982 in atti dal 22/04/1999 Registrazione: ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 244.1/1982)
- VARIAZIONE del 30/10/1989 in atti dal 22/04/1999 AMPLIAMENTO, VARIAZIONE DELLO SCOPERTO, U. I. U. AFFERENTE, CLASSAMENTO (n. 2309.1/1989)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] Repertorio n. [redacted] Rogante: [redacted] Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. [redacted])
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La particella 801 del foglio 1 di Concordia Sagittaria (VE) da nord, procedendo in senso orario, confina con: particelle 514, 840 del foglio 1, strada comunale Via Maentrada del foglio 2, particella 373 del foglio 1. L'appartamento individuato dal sub. 1 confina con il sub. 3 a lato est.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: negozi, banche, farmacia, ufficio postale, poliambulatorio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e artigianale.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Lemene e Laguna di Caorle.

Attrazioni storiche: Cattedrale di S. Stefano Protomartire, Battistero, Basilica Paleocristiana, mura e terme romane, Museo Civico Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autolinee ATVO.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo.

Note: Nel corso del sopralluogo del 05/12/2018 l'esecutato ha dichiarato che l'unità immobiliare particella 801 sub 1 è occupata senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [redacted] derivante da mutuo fondiario a rogito di [redacted] in Pordenone in data 29/12/2006 ai nn. 119939/23546, iscritta a Venezia in data 25/01/2007 ai nn. 3654/813; importo ipoteca: € 72.000,00; importo capitale: € 48.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro [redacted] derivante da atto del 02-07-2009 rep. n. 116554/119 a rogito di [redacted] - Napoli, iscritta a Venezia in data 13/07/2009 ai nn. 24607/5362; importo ipoteca: € 169.360,62; importo capitale: € 84.680,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro [redacted] derivante da atto del 26-11-2010 rep.n.262/2010 a rogito di [redacted] - Napoli, iscritta a Venezia in data 07/12/2010 ai nn. 40202/9015; importo ipoteca: € 367.439,78; importo capitale: € 183.719,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 06/08/2012 rep n.5204 a rogito di Tribunale di Venezia, iscritta a Venezia in data 22/08/2012 ai nn. 24525/3654; importo ipoteca: € 110.000,00; importo capitale: € 104.423,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 19/02/2014 rep.n.1013/2014 a rogito di Tribunale di Venezia, iscritta a Venezia in data 16/04/2014 ai nn. 9471/1305; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 28.501,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [redacted] derivante da atto del 08/09/2017 n. 1327/11917 a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma, iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn. 29686/5199; importo ipoteca: € 260.020,26; importo capitale: € 130.010,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] derivante da Verbale

pignoramento Uff.Giudiziario di Pordenone del 22/09/2017 rep.n. 3139/2017 a rogito di Uff. Giudiziario di Pordenone, trascritto a Venezia in data 11/12/2017 ai nn. 40479/27045.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento part.801 sub 1

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 28/01/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Non è stato possibile redigere il documento in quanto l'esecutato non ha consegnato la necessaria documentazione.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietario ante ventennio al 29/12/2006, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasquale Americo di Portogruaro, in data 02/08/1974, ai nn. 41738/14554, trascritto a Venezia, in data 19/08/1974, ai nn. 12711/11976.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal 29/12/2006 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Jus Romano di Pordenone, in data 29/12/2006, ai nn. 119937/23544, trascritto a Venezia in data 25/01/2007 ai nn. 3652/2250.

Note: V. Allegato n°18-Atto compravendita 29-12-2006 rep 119937.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 7734

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda licenza edilizia del 17/10/1974

Per lavori: Sistemazione interna di un fabbricato e costruzione dei garage

Presentazione in data 28/10/1974 al n. di prot. 7734

NOTE: V. Allegato n°9-Domanda licenza edilizia 17-10-1974. La pratica si riferisce alla particella 776, poi soppressa il 18/11/1985, che ha generato anche la particella 801.

Numero pratica:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Convenzione privata in data 20/11/1974

Per lavori: Costruzione di un locale ad uso garage a confine con la proprietà [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1974

NOTE: V. Allegato n°10-Convenzione privata 20-11-1974.

Numero pratica: n. di prot. 7734

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Tipo pratica: Domanda licenza edilizia

Note tipo pratica: Parere favorevole per quanto concerne la sistemazione interna del fabbricato.
Parere sfavorevole per quanto concerne la costruzione dei garage perchè non si rispettano le norme di cui all'art. 5 del P.p.F. (n.d.r. il garage non fa parte della presente E.I.)

Per lavori: Sistemazione interna del fabbricato.

Rilascio in data 28/11/1974 al n. di prot. 7734

NOTE: V. Allegato n°11-Parere domanda Licenza edilizia - prot 7734 del 28-11-1974.

Numero pratica: 135

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Tipo pratica: Autorizzazione lavori

Per lavori: Sistemazione interna di abitazione

Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 135

NOTE: V. Allegato n°12-Autorizzazione prot 135 del 05-12-1974.

Numero pratica: 135

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Note tipo pratica: Data inizio lavori: 09-12-1974.

Per lavori: Sistemazione interna di fabbricato ad uso abitazione

Presentazione in data 06/12/1974

NOTE: V. Allegato n°13-Comunicazione data inizio lavori del 06-12-1974.

Numero pratica: 7734

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di regolare esecuzione

Per lavori: di cui alla licenza edilizia rilasciata il 05/12/1974 n°7734

Presentazione in data 24/03/1975

NOTE: V. Allegato n°14-Certificato regolare esecuzione 24-03-1975.

Numero pratica: 250/1975

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria - Ufficio di Igiene e Sanità

Tipo pratica: Dichiarazione presenza requisiti igienico-sanitari

Rilascio in data 03/04/1975 al n. di prot. 250/1975

NOTE: V. Allegato n°15-Requisiti igienico-sanitari prot 250 del 03-04-1975.

Numero pratica: 135

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione termine lavori

Per lavori: Sistemazione interna fabbricato

Presentazione in data 28/11/1978

NOTE: V. Allegato n°16-Comunicaz termine lavori del 28-11-1978.

Numero pratica:

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Sistemazione interna abitazione

Rilascio in data 04/01/1979

NOTE: V. Allegato n°17-Autorizzazione abitabilità 04-01-1979.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla tavola di progetto consegnata dall'Uff. Urbanistica del Comune di Concordia Sagittaria e alla planimetria depositata in Catasto a Venezia, l'entrata del vano uso bagno risulta in realtà spostata di circa 50 cm. a destra.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale depositata in Catasto alla situazione reale.

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento part.801 sub 1**

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, situato in zona residenziale semi-periferica nel Comune di Concordia Sagittaria (VE), Via Maentrada n° 133. L'appartamento pignorato, di forma regolare, è posto al piano terra e fa parte di un fabbricato a due piani, composto da 3 unità immobiliari, con garage esterno (escluso dalla presente procedura) e con area comune scoperta di pertinenza, in parte adibita a giardino. L'appartamento in esame è composto da cucina, due camere, corridoio e un bagno.

Il piccolo vano ad uso centrale termica è comune alle 3 unità immobiliari del fabbricato, con un proprio accesso separato posto al piano terra, al lato nord del fabbricato stesso, risultando quindi esterno all'appartamento pignorato.

L'accesso all'immobile è agevole ed avviene direttamente da Via Maentrada, laterale di Via Claudia, quest'ultima limitrofa al fiume Lemene, in posizione sud ovest rispetto al centro di Concordia Sagittaria e nelle vicinanze del confine con il Comune di Portogruaro, posto a nord.

L'area comune scoperta di pertinenza comprende un ampio lastricato di accesso alle abitazioni e un giardino con alcune essenze ornamentali; è segnalata la presenza di un impianto di videosorveglianza. In posizione nord-est rispetto al fabbricato principale è presente anche una autorimessa, non facente parte dei beni oggetto della presente E.I.

L'accesso alla proprietà da via Maentrada è delimitato da un cancello scorrevole in ferro battuto e dalla recinzione modulare in cemento armato, ad eccezione di una piccola parte fronte strada, sostituita da rete metallica. La recinzione modulare è presente anche sugli altri lati della proprietà.

Il fabbricato principale, costituito da n°3 unità immobiliari, è edificato su due piani fuori terra, con copertura del tetto in coppi di laterizio. La costruzione originaria non ha data certa, in quanto i documenti edilizi risultanti agli atti dell'ufficio Tecnico del Comune di Concordia Sagittaria (Servizio Gestione del Territorio e Ambiente), decorrono dal 1974 e riguardano la sistemazione interna del piano terra di un fabbricato già

edificato (v. allegati dal n° 9 al n°17) e la nuova costruzione di un garage (quest'ultimo escluso dalla presente esecuzione immobiliare). Non risulta depositata alcuna relazione tecnica con indicazione delle caratteristiche costruttive dell'edificio.

In base al sopralluogo effettuato in data 05/12/2018 dal sottoscritto, le facciate esterne dell'immobile sono intonacate e rifinite con pittura. La pavimentazione dell'area comune esterna di accesso al cancello è in piastrelloni in cemento per esterni, mentre quella del perimetro della casa ai lati sud ed ovest è in piastrelle di ceramica. Al lato nord-ovest, sul retro dell'edificio, è presente un marciapiede in battuto di cemento; in posizione ovest rispetto all'edificio, si trova un'area di svago con gazebo posto su battuto di cemento.

L'appartamento identificato dal subalterno 1 della particella 801 è posto su piano lievemente rialzato; all'interno si trova una cucina, un corridoio, due vani ad uso camere e un bagno. Il portoncino d'accesso è realizzato in alluminio e vetro; tutti gli altri serramenti dell'abitazione sono interamente in legno, con tap-parelle avvolgibili in plastica alle finestre. I pavimenti interni di cucina, corridoio, camere e bagno sono in piastrelle di ceramica.

L'appartamento è riscaldato da una stufa a pellet, pur essendo presente un impianto di riscaldamento con radiatori lamellari a parete; di fatto esso non è più funzionante in quanto l'unica caldaia presente nel vano centrale termica risulta attualmente al servizio di altro appartamento.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato la precedente caldaia a metano presente nel vano centrale termica era a servizio di tutte le tre unità immobiliari dell'edificio; tuttavia non risulta alcuna dichiarazione conformità dell'impianto. L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico funzionanti, di cui però non si trovano i certificati di conformità. Il bagno, posto a nord, presenta pareti piastrellate fino ad altezza di mt. 1,85, è dotato di vasca, lavandino, wc e bidet.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento identificato dalla particella 801 sub 1 si presenta in discrete condizioni di manutenzione e risulta occupato senza contratto di locazione registrato.

In base alle verifiche effettuate, si rileva una difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, descritta nel capitolo relativo alle pratiche edilizie della presente relazione.

V. Allegato n°1-Visura storica-Concordia Sagittaria VE-fg 1 p 801 sub 1

V. Allegato n°3-Estratto mappa Concordia Sagittaria (VE)-fg 1 part 801

V. Allegato n°4-Planimetria 801 sub 1

V. Allegato n°8-Localizzazione GIS - Lotti 1 e 2

V. Allegato n°19-Verbale sopralluogo 05-12-2018

V. Allegato n°20-Foto esterni e parti comuni Lotti 1 e 2

V. Allegato n°21-Foto interni Lotto 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

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

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°6-Certificato stato civile [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **73,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'immobile esecutato, esso appare sufficiente anche se da terra, in posizione ovest, si può rilevare che manca la parte più esterna della copertura in coppi del tetto. In merito, lo stesso esecutato riferisce di infiltrazioni di acqua piovana presenti nell'appartamento al primo piano, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'area scoperta di pertinenza dell'appartamento pignorato viene valutata in € 5.000,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento (Cat. A/3)	sup reale lorda	1,00	72,00	€ 900,00
Centrale termica comune (quota 1/3)	sup reale lorda	0,15	0,15	€ 900,00

72,15

Fonte prezzi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate; Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria (VE); Borsini immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento part.801 sub 1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Appartamento (Cat. A/3)	superficie lorda	72	1,00	72	€ 900,00	€ 64.800,00	100%	€ 64.800,00
Centrale termica comune (quota 1/3)	superficie lorda	1	0,15	0,15	€ 900,00	€ 135,00	100%	€ 135,00
Area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda					€ 5.000,00	100%	€ 5.000,00
Totale		73		72,15		€ 69.935,00		€ 69.935,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento part.801 sub 1 con centrale termica (quota 1/3) e area scoperta di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	72,15	€ 69.935,00	€ 69.935,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 10.490,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.944,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 59.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 55.000,00

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 - Appartamento part.801 sub 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Maentrada n°135

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

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

- Stato Civile [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°6-Certificato stato civile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 1, particella 801, subalterno 3, indirizzo Via Maentrada, piano Terra, comune Concordia Sagittaria (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie m² 75, rendita € 159,90.

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/01/1982 in atti dal 22/04/1999 Registrazione: ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 244.1/1982)
- VARIAZIONE del 30/10/1989 in atti dal 22/04/1999 AMPLIAMENTO, VARIAZIONE DELLO SCOPERTO, U. I. U. AFFERENTE, CLASSAMENTO (n. 2309.1/1989)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] portorio n. [redacted] Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted])
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La particella 801 del foglio 1 di Concordia Sagittaria (VE) da nord, procedendo in senso orario, confina con: particelle 514, 840 del foglio 1, strada comunale Via Maentrada del foglio 2, particella 373 del foglio 1. L'appartamento individuato dal sub. 3 confina con il sub. 1 a lato ovest.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: negozi, banche, farmacia, ufficio postale, poliambulatorio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e artigianale.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Lemene e Laguna di Caorle.

Attrazioni storiche: Cattedrale di S. Stefano Protomartire, Battistero, Basilica Paleocristiana, mura e terme romane, Museo Civico Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autolinee ATVO.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2015 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Note: Il canone di locazione è stato inizialmente stabilito in € 4.200,00 annui, suddivisi in 12 rate mensili da € 350,00 ognuna, con clausola di aggiornamento ISTAT dell'importo per ogni anno successivo al primo (con riferimento alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertati dall'Istat nella misura del 75% dell'indice Istat sui prezzi al consumo). Il canone di locazione annuo garantito appare congruo, in base ai parametri di mercato vigenti al momento di stipula dell'atto, con riferimento al giusto canone di affitto ritraibile da immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Note: Per l'unità immobiliare in Concordia Sagittaria (VE) - Foglio 1 particella 801, sub 3, appartamento al piano terra a destra vista strada, Categoria A/3, Classe 2, rendita € 159,90, consistenza 4 vani, esiste contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della Legge 431 del 09/12/1998, articolo 2, comma 1. Tale contratto è stato stipulato in data 06/02/2015 tra il proprietario locatore sig. [redacted] e il conduttore [redacted] (C.F. [redacted]) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 06/02/2015 al n°1072 Serie 3T (v. Allegato n°7-Contratto di locazione). La durata del contratto di locazione è stata stabilita in 4 anni, dal 10/02/2015 al 10/02/2019, con la condizione che esso si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi tre mesi prima al locatore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 09/12/98 n°431.

Il verbale di pignoramento n° 3139/2017, relativo anche all'unità immobiliare oggetto dell'atto di locazione di cui sopra, è stato emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 22/09/2017, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia ai nn. 40479/27045 il 11/12/2017, quindi in data successiva a quella della registrazione del contratto (06/02/2015). Per tale motivo il contratto in parola, avendo data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulterebbe opponibile alla procedura.

Tuttavia nel corso del sopralluogo del 05/12/2018 l'esecutato ha dichiarato che attualmente l'unità immobiliare identificata dalla particella 801 sub 3 è occupata senza alcun titolo da altra persona, e che il precedente affittuario, [redacted], di cui al contratto di affitto registrato succitato, ha lasciato anticipatamente l'appartamento causa insolvenza. L'esecutato ha dichiarato inoltre di non avere, fino ad allora, ancora provveduto alla cessazione del contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [redacted] derivante da mutuo fondiario a rogito di [redacted] in data 29/12/2006 ai nn. [redacted], iscritta a Venezia in data 25/01/2007 ai nn. 3654/813; importo ipoteca: € 72.000,00; importo capitale: € 48.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro [redacted] derivante da atto del 02/07/2009 rep.n. 116554/119 a rogito di [redacted] iscritta a Venezia in data 13/07/2009 ai nn. 24607/5362; importo ipoteca: € 169.360,62; importo capitale: € 84.680,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro [REDACTED], derivante da atto del 26/11/2010 rep.n.262/2010 a rogito di Equitalia Polis S.p.A. di Napoli, iscritta a Venezia in data 07/12/2010 ai nn. 40202/9015; importo ipoteca: € 367.439,78; importo capitale: € 183.719,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 06/08/2012 rep.n.5204 a rogito di Tribunale di Venezia, iscritta a Venezia in data 22/08/2012 ai nn. 24525/3654; importo ipoteca: € 110.000,00; importo capitale: € 104.423,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 19/02/2014 n.1013/2014 a rogito di Tribunale di Venezia, iscritta a Venezia in data 16/04/2014 ai nn. 9471/1305; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 28.501,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto del 08/09/2017 n. 1327/11917 a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma, iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn. 29686/5199; importo ipoteca: € 260.020,26; importo capitale: € 130.010,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento Uff.Giudiziario di Pordenone del 22/09/2017 rep.n. 3139/2017 a rogito di Uff. Giudiziario di Pordenone, trascritto a Venezia in data 11/12/2017 ai nn. 40479/27045.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento part.801 sub 3.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 28/01/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Non è stato possibile redigere il documento in quanto l'esecutato non ha consegnato la necessaria documentazione.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietario ante ventennio al 29/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasquale Americo di Portogruaro, in data 02/08/1974, ai nn. 41738/14554, trascritto a Venezia, in data 19/08/1974, ai nn. 12711/11976.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal 29/12/2006 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 119937/23544, trascritto a Venezia, in data 25/01/2007 ai nn. [REDACTED]

Note: V. Allegato n°18-Atto compravendita 29-12-2006 rep 119937.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 77334

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda licenza edilizia del 17/10/1974

Per lavori: Sistemazione interna di un fabbricato e costruzione dei garage

Presentazione in data 28/10/1974 al n. di prot. 7734

NOTE: V. Allegato n°9-Domanda licenza edilizia del 17-10-1974. La pratica si riferisce alla particella 776 poi soppressa il 18/11/1985, che ha generato anche la particella 801.

Numero pratica:

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Convenzione privata in data 20/11/1974

Per lavori: Costruzione di un locale ad uso garage a confine con la proprietà [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1974

NOTE: V. Allegato n°10-Convenzione privata 20-11-1974.

Numero pratica: prot. n. 7734

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Tipo pratica: Domanda di licenza edilizia

Note tipo pratica: Parere favorevole per quanto concerne la sistemazione interna del fabbricato.

Parere sfavorevole per quanto concerne la costruzione dei garage perchè non rispettano le norme di cui all'art. 5 del P.p.F. (n.d.r. il garage non fa parte della presente E.I.)

Per lavori: Sistemazione interna del fabbricato.

Rilascio in data 28/11/1974 al n. di prot. 7734

NOTE: Allegato n°11-Parere domanda Licenza edilizia - prot 7734 del 28-11-1974.

Numero pratica: 135

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria (VE)

Tipo pratica: Autorizzazione lavori

Per lavori: Sistemazione interna di abitazione

Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 135

NOTE: V. Allegato n°12-Autorizzazione prot 135 del 05-12-1974.

Numero pratica: 135

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Note tipo pratica: Data inizio lavori: 09-12-1974

Per lavori: Sistemazione interna di fabbricato ad uso abitazione

Presentazione in data 06/12/1974

NOTE: V. Allegato n°13-Comunicazione data inizio lavori del 06-12-1974.

Numero pratica: 7734

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di regolare esecuzione

Per lavori: di cui alla licenza edilizia rilasciata il 05/12/1974 n°7734

Presentazione in data 24/03/1975

NOTE: V. Allegato n°14-Certificato regolare esecuzione 24-03-1975.

Numero pratica: 250/1975

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria - Ufficio di Igiene e Sanità

Tipo pratica: Dichiarazione presenza requisiti igienico-sanitari

Rilascio in data 03/04/1975 al n. di prot. 250/1975

NOTE: V. Allegato n°15-Requisiti igienico-sanitari prot 250 del 03-04-1975.

Numero pratica: 135

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione termine lavori

Per lavori: Sistemazione interna fabbricato

Presentazione in data 28/11/1978

NOTE: V. Allegato n°16-Comunicaz termine lavori del 28-11-1978.

Numero pratica:

Intestazione: Comune di Concordia Sagittaria

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Sistemazione interna abitazione

Rilascio in data 04/01/1979

NOTE: V. Allegato n°17-Autorizzazione abitabilità 04-01-1979.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Nella tavola di progetto consegnatami il 05-12-2018 dall'Uff. Urbanistica del Comune di Concordia Sagittaria, è presente un vano uso ripostiglio adiacente alla cucina; tale ripostiglio in realtà non esiste e risulta invece incluso nel vano uso cucina, come indicato nella planimetria depositata in Catasto a Venezia. Inoltre, nello stesso vano cucina non si riscontra la presenza della finestrella riportata, sia nella planimetria di progetto, sia in quella catastale, sul lato est dell'edificio. Tale finestra, in origine indicata nel vano uso ripostiglio, attualmente non è visibile né dall'interno né dall'esterno dell'edificio.

Rispetto ad entrambe le planimetrie suddette, sono state riscontrate la seguente difformità:

- Nel corso del sopralluogo del 05/12/2018, è stata rilevata la presenza di un muro in cartongesso con nuova porta nel vano uso pranzo; tale divisorio, di fatto, costituisce un corridoio all'entrata dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale depositata in Catasto alla situazione reale.

Pratica DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Oneri complessivi: € 2.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento part.801 sub 3**

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, situato in zona residenziale semi-periferica nel Comune di Concordia Sagittaria (VE), Via Maentrada n° 135. L'appartamento pignorato, di forma regolare, è posto al piano terra e fa parte di un fabbricato a due piani, composto da 3 unità immobiliari, con garage esterno (escluso dalla presente procedura) e con area comune scoperta di pertinenza, in parte adibita a giardino. L'appartamento in esame è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Il piccolo vano ad uso centrale termica è comune alle 3 unità immobiliari del fabbricato, con un proprio accesso separato posto al piano terra, al lato nord del fabbricato stesso, risultando quindi esterno all'appartamento pignorato.

L'accesso all'immobile è agevole ed avviene direttamente da Via Maentrada, laterale di Via Claudia, quest'ultima limitrofa al fiume Lemene, in posizione sud ovest rispetto al centro di Concordia Sagittaria e nelle vicinanze del confine con il Comune di Portogruaro, posto a nord. L'area comune scoperta di pertinenza comprende un ampio lastricato di accesso alle abitazioni e un giardino con alcune essenze ornamentali; è inoltre segnalata la presenza di un impianto di videosorveglianza. In posizione nord-est rispetto al fabbricato principale è presente anche una autorimessa, non facente parte dei beni oggetto della presente E.I.

L'accesso alla proprietà da via Maentrada è delimitato da un cancello scorrevole in ferro battuto e dalla recinzione modulare in cemento armato, ad eccezione di una piccola parte fronte strada, sostituita da rete metallica. La recinzione modulare è presente anche sugli altri lati della proprietà.

Il fabbricato principale, costituito da n°3 unità immobiliari, è edificato su due piani fuori terra, con copertura del tetto in coppi di laterizio. La costruzione originaria non ha data certa, in quanto i documenti edilizi risultanti agli atti dell'ufficio Tecnico del Comune di Concordia Sagittaria (Servizio Gestione del Territorio e Ambiente), decorrono dal 1974 e riguardano la sistemazione interna del piano terra di un fabbricato già edificato (v. allegati dal n° 9 al n°17) e la nuova costruzione di un garage (quest'ultimo escluso dalla presente esecuzione immobiliare). Non risulta depositata alcuna relazione tecnica con indicazione delle caratteristiche costruttive dell'edificio.

In base al sopralluogo effettuato in data 05/12/2018 dal sottoscritto, le facciate esterne dell'immobile sono intonacate e rifinite con pittura. La pavimentazione dell'area comune esterna di accesso al cancello è in piastrelloni in cemento per esterni, mentre quella del perimetro della casa ai lati sud ed ovest è in piastrelle di ceramica. Al lato nord-ovest, sul retro dell'edificio, è presente un marciapiede in battuto di cemento; in posizione ovest rispetto all'edificio, si trova un'area di svago con gazebo posto su battuto di cemento. L'appartamento identificato dal subalterno 3 è posto su piano lievemente rialzato; all'interno si trova una sala da pranzo (soggiorno), cucina, disimpegno, due camere e un bagno.

Il portoncino d'accesso è realizzato in alluminio e vetro; tutti gli altri serramenti dell'abitazione sono interamente in legno, con tapparelle avvolgibili in plastica alle finestre. I pavimenti interni di cucina, soggiorno, corridoio, camere e bagno sono in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari a parete e caldaia, ad uso dell'abitazione pignorata, posizionata nel vano centrale termica all'esterno dell'edificio. Secondo quanto dichiarato dall'esecutato la precedente caldaia a metano presente nel vano centrale termica era a servizio di tutte le tre unità immobiliari dell'edificio; tuttavia non risulta alcuna dichiarazione conformità dell'impianto. L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico funzionanti, di cui però non si trovano i certificati di conformità. Il bagno, posto a nord-est, presenta pareti piastrellate fino ad altezza di mt. 1,85, è dotato di vasca, lavandino, wc e bidet.

Al momento del sopralluogo del 05/12/2018 l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e appare occupato. Il proprietario esecutato dichiara però che l'attuale occupante è persona diversa da quella risultante nel contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 06/02/2015 al n°1072 Serie 3T. Tale contratto, stipulato il 06/02/2015 con [REDACTED]

[REDACTED] (V. Allegato n°7-Contratto di locazione), di fatto è stato risolto poiché il suddetto affittuario ha rilasciato l'appartamento particella 801 sub 3 già da tempo; tuttavia, l'esecutato non ha provveduto alla cessazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. In base alle verifiche effettuate, si rileva una difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, descritta nel capitolo relativo alle pratiche edilizie della presente relazione.

- V. Allegato n°2-Visura storica-Concordia Sagittaria VE-fg 1 p 801 sub 3
- V. Allegato n°3-Estratto mappa Concordia Sagittaria (VE)-fg 1 part 801
- V. Allegato n°5-Planimetria 801 sub 3
- V. Allegato n°8-Localizzazione GIS - Lotti 1 e 2
- V. Allegato n°19-Verbale sopralluogo 05-12-2018
- V. Allegato n°20-Foto esterni e parti comuni Lotti 1 e 2
- V. Allegato n°22-Foto interni Lotto 2

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Concordia Sagittaria (VE) - Via Maentrada n°131 - Stato Civile: Celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°6-Certificato stato civile [REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 135.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'immobile esecutato, esso appare sufficiente anche se da terra, in posizione ovest, si può rilevare che manca la parte più esterna della copertura in coppi del tetto. In merito, lo stesso esecutato riferisce di infiltrazioni di acqua piovana presenti nell'appartamento al primo piano, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'area scoperta di pertinenza dell'appartamento pignorato viene valutata in € 5.000,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento (Cat. A/3)	sup reale lorda	1,00	75,00	€ 900,00
Centrale termica comune (quota 1/3)	sup reale lorda	0,15	0,15	€ 900,00

75,15

Fonte prezzi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria (VE); Borsini immobiliari.

16.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento part.801 sub 3. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Appartamento (Cat. A/3)	superficie lorda	75	1,00	75	€ 900,00	€ 67.500,00	100%	€ 67.500,00
Centrale termica comune (quota 1/3)	superficie lorda	1	0,15	0,15	€ 900,00	€ 135,00	100%	€ 135,00
Area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda					€ 5.000,00	100%	€ 5.000,00
Totale		76		75,15		€ 72.635,00		€ 72.635,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento part. 801 sub 3 con centrale termica (quota 1/3) e area scoperta di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	75,15	€ 72.635,00	€ 72.635,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 10.895,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.700,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.039,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 59.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 55.000,00

Allegati

- E.I. 263-17-Allegato n°1-Visura storica-Concordia Sagittaria VE-fg 1 p 801 sub 1
- E.I. 263-17-Allegato n°2-Visura storica-Concordia Sagittaria VE-fg 1 p 801 sub 3
- E.I. 263-17-Allegato n°3-Estratto mappa Concordia Sagittaria (VE)-fg 1 part 801
- E.I. 263-17-Allegato n°4-Planimetria 801 sub 1
- E.I. 263-17-Allegato n°5-Planimetria 801 sub 3
- E.I. 263-17-Allegato n°6-Certificato stato civile [REDACTED]
- E.I. 263-17-Allegato n°7-Contratto di locazione
- E.I. 263-17-Allegato n°8-Localizzazione GIS - Lotti 1 e 2
- E.I. 263-17-Allegato n°9-Domanda licenza edilizia 17-10-1974
- E.I. 263-17-Allegato n°10-Convenzione privata 20-11-1974
- E.I. 263-17-Allegato n°11-Parere domanda Licenza edilizia - prot 7734 del 28-11-1974
- E.I. 263-17-Allegato n°12-Autorizzazione prot 135 del 05-12-1974
- E.I. 263-17-Allegato n°13-Comunicazione data inizio lavori del 06-12-1974
- E.I. 263-17-Allegato n°14-Certificato regolare esecuzione 24-03-1975
- E.I. 263-17-Allegato n°15-Requisiti igienico-sanitari prot 250 del 03-04-1975
- E.I. 263-17-Allegato n°16-Comunicaz termine lavori del 28-11-1978
- E.I. 263-17-Allegato n°17-Autorizzazione abitabilità 04-01-1979
- E.I. 263-17-Allegato n°18-Atto compravendita 29-12-2006 rep 119937
- E.I. 263-17-Allegato n°19-Verbale sopralluogo 05-12-2018
- E.I. 263-17-Allegato n°20-Foto esterni e parti comuni Lotti 1 e 2
- E.I. 263-17-Allegato n°21-Foto interni Lotto 1
- E.I. 263-17-Allegato n°22-Foto interni Lotto 2

Data generazione:
11-02-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto



Comune: CONCORDIA SAGITTARIA
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
16-Ott-2018 11:38:16
Prot. n. 1164853/2018

MODULARIO
F. rig. rend. 497



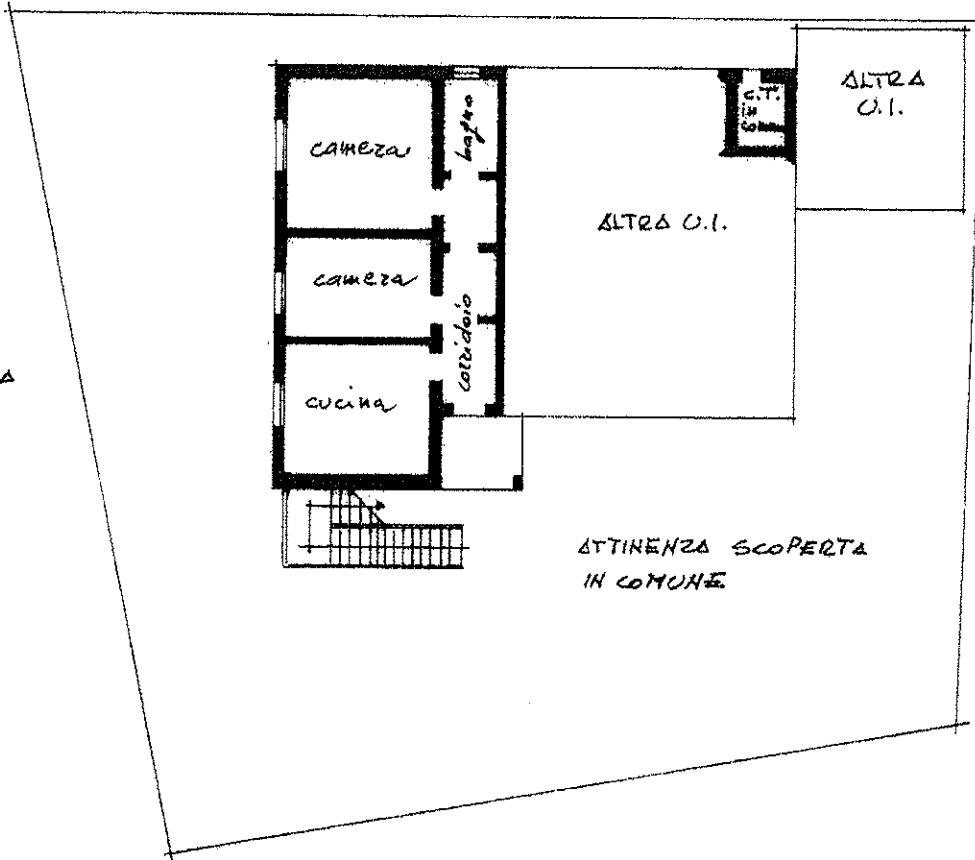
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

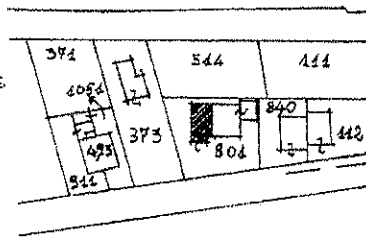
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA via Maentrada civ. 137

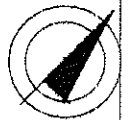
PIANO TERRA
H = 2.85



ESTRATTO MAPPALE
SCALA 1:2000
FOGLIO 1
MAPPALE 801



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

V82
24500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2018 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 801 - Subalterno: 1 >
VIA MAENTRADA n. 137 piano: T;
CANTINELLE DEL 1980 SCOPERTA E IMPIANTATA IN CANTINA SOTTERRANEA - RISTRUTTURAZIONE - RISTRUTTURAZIONE - RISTRUTTURAZIONE

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in data

Compilata dal Geom. BETTINI Mario
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/10/1989 - Data: 17/10/2018 - n. T145708 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U

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

n. 801 245/B2 A SCHEDA

della provincia di VENETIA in CONCORDIA SAGITTARIA
data 20.09.89 Firma Mario Bettini

250

MODULARIO
F. rig. rend. 497

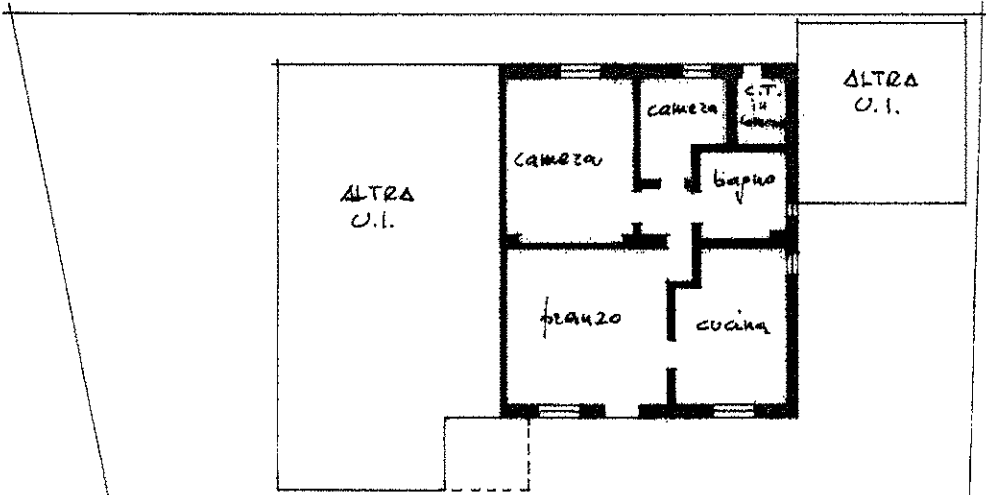


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

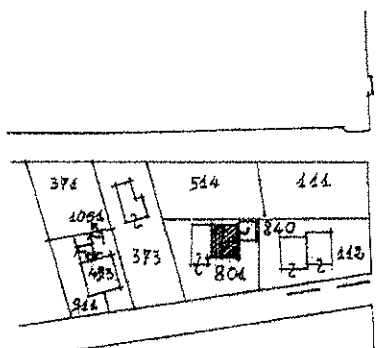
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA, via Maentrada civ. 137



PIANO TERRA
H = 2.85

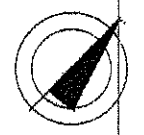
ATTINENZA SCOPERTA
IN COMUNE



ESTRATTO MAPPALE
SCALA 1:2000
FOGLIO 1
MAPPALE 801

V82
21140A

ORIENTAMENTO



SCALA DI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2018 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 801 - Subalterno: 3 >
VIA MAENTRADA n. 137 piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. BETTINI Mario</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Iscritto all'archivio del Catasto <input checked="" type="checkbox"/>	
Data presentazione: 30/10/1989 - Data: 17/10/2018 - n. T145709 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di <u>VERONA</u>	
<u>801</u> <u>244/82 A</u> <u>SUB SCHEDA</u>	data <u>20.09.89</u> Firma <u>Mario Bettini</u>	

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.