
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **91/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Abitazione al Piano Terra

Lotto 2

Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Descrizione zona: Zona residenziale nelle immediate vicinanze zona industriale / artigianale

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

	-	-
Proprietà per 1/2	-	-
Proprietà per 1/6	-	-
Proprietà per 2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 6, indirizzo Via Levada, 141, piano T, comune CONCORDIA SAGITTARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 132, rendita € 302,13		

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

	-	-
Proprietà per 1/2	-	-
Proprietà per 1/6	-	-
Proprietà per 2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 7, indirizzo Via Levada, 139, piano T, comune CONCORDIA SAGITTARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 113, rendita € 348,61		

Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

	-	-
Proprietà per 1/2	-	-
Proprietà per 1/6	-	-
Proprietà per 2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 4, indirizzo Via Cairoli, piano T, comune CONCORDIA SAGITTARIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 24, superficie 28, rendita € 37,18		

2. Possesso

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

Possesso: Libero

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Possesso: Libero

Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

Creditori Iscritti:

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Creditori Iscritti:

Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

Comproprietari: ,

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Comproprietari: ,
Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa
Comproprietari: ,

6. Misure Penali

Beni: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra
Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra
Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza
Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo
Misure Penali: NO
Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra
Corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra
Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza
Corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo
Continuità delle trascrizioni: NO
Corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra
Prezzo da libero: € 40.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza
Prezzo da libero: € 40.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 2 settembre 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n. 91/2016, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, _____, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 13/9/2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

A) con nota dd 03/10/2016, inviata tramite raccomandata al sig. _____, e tramite P.E.C. all'avv.to MATTIA NICOLI', legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 ottobre 2016 alle ore 9:00 presso le unità oggetto di esecuzione site in comune di Concordia Saggittaria, via Levada, 139-141;

B) Il giorno e l'ora su citate alla presenza del sig. _____, assenti altri comproprietari, si procede con l'inizio delle operazioni attraverso i rilievi metrici, descrittivi e fotografici. Il sig.

_____ ha fornito alcune informazioni relative alle parti impiantistiche del fabbricato.

C) in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

Beni in **Concordia Sagittaria (Venezia)**
Località/Frazione

Lotto: 1 - Abitazione al Piano Terra

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No Non
sono complete le trascrizioni relative alle accettazioni di eredità del sig. _____ avvenuta il 29-
07-2001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 141

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Sesto al Reghena - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ - _____ - Pro-
prietà per 1/2 _____ - Proprie-
tà per 1/6 _____ - Proprietà per
2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 6, indirizzo Via Levada, 141, piano T, comune CONCOR-
DIA SAGITTARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 132, rendita € 302,13
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna quota millesimale definita da idonee tabelle

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile posto nelle immediate vicinanze della zona industriale al margine di una zona residenziale. L'immobile è posto lungo una arteria viabile principale S.S. n. 14

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: vicinanza a zone balneari di Caorle.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca legale annotata a favore di , EQUITALIA POLIS s.p.a.; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/; A rogito di EQUITALIA POLIS s.p.a. in data 04/12/2009 ai nn. 126974/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/12/2009 ai nn. 43768/9732; Importo ipoteca: € € 75.868,90; Importo capitale: € € 37.934,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI UDINE in data 29/10/2014 ai nn. 1068/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/08/2015 ai nn. 23565/4010; Importo ipoteca: € 7500; Importo capitale: € 2250.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE in data 23/01/2016 ai nn. 118/2016 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/03/2016 ai nn. 8836/6055.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , ; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di GIUDICE DI PACE PORTOGRUARO in data 20/10/2006 ai nn. 632/2006; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/03/2007 ai nn. 12677/3023; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 2388,02.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna documentazione al riguardo

Millesimi di proprietà: Non è presente alcuna definizione per la ripartizione delle spese delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

1) Il generatore di calore risulta essere in comune tra le due unità immobiliari , l'impianto risulta comunque già predisposto per la futura separazione con alimentazione a gas. Non sono disponibili documenti tecnici inerenti gli impianti tecnologici;

2) L'impianto elettrico risulta separato ma attualmente dotato di un solo gruppo di misura. Risulta comunque già predisposto per la futura separazione. Non sono disponibili documenti tecnici inerenti gli impianti tecnologici;

3) E' necessario costituire servitù di passaggio per l'accesso ed il regresso delle persone e dei mez-

zi a favore dei sub 4-5-7 (vedasi allegato n. 12);

4) Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti è necessario redigere la dichiarazione di rispondenza;

5) Non è presente il libretto d'impianto ed i relativi codici del catasto regionale impianti pertanto viene allegato APE in attesa di deposito

6) Non reperiti autorizzazione allo scarico e autorizzazione passo carraio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 30/08/1961 al 29/07/2001 . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO LAPIS, in data 30/08/1961, ai nn. 9227/2177; registrato a PORTOGRUARO, in data 14/09/1961, ai nn. 354/99; trascritto a VENEZIA, in data 20/09/1961, ai nn. 10413/8620.

Note: Allegato n. 5 atto 1 - Presenza di servitù di passaggio probabilmente superata da presenza di strada pubblica.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/2001 al 29/12/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in data 29/07/2001, ai nn. ; registrato a PORTOGRUARO, in data 29/07/2001, ai nn. 76/345; trascritto a venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38972/26173.

Titolare/Proprietario: dal 29/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Accettazione eredita solo ; registrato a PORTOGRUARO, in data 23/12/2014, ai nn. 823/9990; trascritto a VENEZIA, in data 09/02/2015, ai nn. 3399/2576.

Note: Allegato n. 5 atto 3 RINUNCIA EREDITA' - - atto 4 RINUNCIA EREDITA' -
- atto 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: e

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Nuova costruzione casa economica

Presentazione in data 23/08/1961 al n. di prot. 4633

Rilascio in data 23/08/1961 al n. di prot. 4633

Numero pratica: PE2

Intestazione: e

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Nuova costruzione casa economica

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1961 al n. di prot.

Numero pratica: PE3

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Per lavori: OPERE MARCIAPIEDE ESTERNO

Presentazione in data 05/04/1996 al n. di prot. 9670/96

Rilascio in data 04/06/1996 al n. di prot. 15007

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: NUOVO ALLOGGIO E COSTRUZIONE ANNESSO ESTERNO

Presentazione in data 31/05/1986 al n. di prot. 13049

Rilascio in data 29/03/1996 al n. di prot. 1096

NOTE: Richiesta agibilità non presente

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano terra: non sono state approvate le centrali termiche, il sottoscala e parte dei ripostigli esterni, altezza interna piano primo: parete interna, angolo sala da pranzo con forma diversa , terrazzo con forma diversa, altezza interna ubicazione: non è possibile verificare l'ubicazione del fabbricato

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: centrali termiche, sottoscala, ripostigli esterni

SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: La descrizione riguarda l'intero fabbricato in quanto unica pertinenza urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il condono edilizio risulta parziale in quanto riguarda talune parti dei ripostigli esterni e non tutte le difformità riscontrate. Si ritiene opportuno confrontarsi con gli uffici comunali al fine di predisporre opportuna sanatoria edilizia. Non si è reperito certificato di collaudo statico, solo per l'abitazione sono state rispettate le norme dell'epoca di costruzione. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, l'autorizzazione allo scarico in fognatura e l'autorizzazione passo carraio.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Si allega al n. 3 estratto norme tecniche di piano . Verificare con gli uffici eventuali aggiornamenti/varianti

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra**

Trattasi di un appartamento in bifamiliare posto al piano terra. L'immobile è costituito da ampio corridoio centrale destinato ad ingresso e disimpegno, su tale corridoio trovano affaccio la cucina, il soggiorno-pranzo e due camere matrimoniali, in testata al corridoio un bagno. Il servizio igienico è costituito da lavandino, bidet, wc, vasca e predisposizione allaccio lavatrice. I pavimenti sono in ceramica in tutte le stanze, nella cucina e nel bagno vi è la presenza di un rivestimento murale lungo le pareti. Gli infissi esterni sono in legno con cassonetto per persiane, il portoncino d'ingresso in legno massello con specchiature in vetro, le porte interne in legno tamburato ed impiallacciato, talune con specchiatura in vetro. L'impianto elettrico, con alimentazione comune da unico gruppo di misura, è completamente sottotraccia con frutti compatibili con l'epoca di ristrutturazione dell'immobile, l'impianto necessita di verifica e collaudo. L'impianto termico e ACS è caratterizzato da un generatore comune a gasolio con terminali di emissione a radiatori con distribuzione del tipo monotubo e regolazione on-off. Esternamente trovano posto dei locali accessori quali centrale termica e sottoscala, in fabbricato separato vi sono dei ripostigli/cantine. L'annesso con accessori è caratterizzato da una struttura in muratura intonacata e copertura piana in laterocemento. La pavimentazione è liscio di cemento e serramenti metallici. L'impianto elettrico è a vista con frutti compatibili con l'epoca di costruzione. L'appartamento è caratterizzato da una parte di cortile ad uso esclusivo (vedasi avvertenze finali) parzialmente interessato dalla viabilità pubblica, recintato e dotato di marciapiedi e vialetti pedonali. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto coperto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Sesto al Reghena - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **422,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 6 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato sufficiente di manutenzione, si segnala che l'immobile presenta lungo il perimetro evidenti tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

- Note: prevedere ripassatura tetto

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento**

in opera condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

- Note: esame a vista

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condi-

	zioni: da ristrutturare - Note: accesso carraio in comune con altra unità
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare - Note: presenza di inferriate
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: La porta del soggiorno presenta specchiature in vetro
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti - Note: marciapiedi perimetrali in cls
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica . Vi è la presenza di un solo contatore ma predisposto per il secondo.
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica. Meteoriche su sottosuolo
Gas	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica . Il gruppo di misura è unico ma vi è la predisposizione di un secondo contatore
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare - Note: Attualmente l'impianto di riscaldamento è servito da una unica centrale termica a gasolio, vi è la predisposizione per la seconda centrale termica (piano terra) servita da gas metano di rete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie al lordo delle murature secondo usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	1,00	105,00	€ 800,00
ACCESSORI ESTERNI	sup lorda di pavimento	0,40	2,80	€ 800,00
RIPOSTIGLI ESTERNI	sup lorda di pavimento	0,40	20,00	€ 800,00
ESTERNO	sup lorda di pavimento	0,05	13,00	€ 800,00

140,80**Criteri estimativi 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:**

Metodo di confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel territorio, tecnici del settore e OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900-1300;

Altre fonti di informazione: Borsini immobiliari, siti web specializzati.

8.2 Valutazione corpi:**1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene valutata una riduzione del valore commerciale al mq in quanto l'immobile si trova in una zona impropria, semiperiferica con presenza di immobili di tipo industriale artigianale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PIANO TERRA	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
ACCESSORI ESTERNI	2,80	€ 800,00	€ 2.240,00
RIPOSTIGLI ESTERNI	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
ESTERNO	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo umidità risalita detrazione del 10.00%			€ 112.640,00 € -11.264,00

Valore corpo	€ 101.376,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.376,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.688,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 sub 6 - Appartamento al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	140,80	€ 101.376,00	€ 50.688,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.603,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.584,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

Lotto: 2 - Abitazione al Piano Primo e pertinenza

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Non sono complete le trascrizioni relative alle accettazioni di eredità del sig. _____ avvenuta il
29-07-2001

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 139

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ - _____ - Pro-
prietà per 1/2 _____ - Proprie-
tà per 1/6 _____ - Proprietà per

2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 7, indirizzo Via Levada, 139, piano T, comune CONCOR-
DIA SAGITTARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 113, rendita € 348,61

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna quota millesimale definita da idonee tabelle

Note: Pertinenza esterna comune identificata al sub 5 (BCNC ai sub 4 e 7), vedasi elaborato
planimetrico allegato n. 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: L'unità immobiliare ha una pertinenza scoperta comune con il sub 4 (autorimes-
sa) identificata al sub 5*

Identificativo corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cairoli

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - - Pro-
 prieta` per 1/2 - - Proprie-
 ta` per 1/6 - - Proprieta` per

2/6, foglio 1, particella 425, subalterno 4, indirizzo Via Cairoli, piano T, comune CONCORDIA SAGITTARIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 24, superficie 28, rendita € 37,18

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna quota millesimale definita da idonee tabelle

Note: Pertinenza esterna comune identificata al sub 5 (BCNC ai sub 4 e 7), vedasi elaborato planimetrico allegato n. 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità immobiliare ha una pertinenza scoperta comune con il sub 7 (appartamento) identificata al sub 5

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile posto nelle immediate vicinanze della zona industriale al margine di una zona residenziale. L'immobile è posto lungo una arteria viabile principale S.S. n. 14

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: vicinanza a zone balneari di Caorle.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Concordia Sagittaria (Venezia), Via Levada, 139

Libero

Identificativo corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Concordia Sagittaria (Venezia), Via Cairoli

Libero

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

Ipoteca legale annotata a favore di , EQUITALIA POLIS s.p.a.; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/; A rogito di EQUITALIA POLIS s.p.a. in data 04/12/2009 ai nn. 126974/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/12/2009 ai nn. 43768/9732; Importo ipoteca: € € 75.868,90; Importo capitale: € € 37.934,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI UDINE in data 29/10/2014 ai nn. 1068/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/08/2015 ai nn. 23565/4010; Importo ipoteca: € 2250; Importo capitale: € 7500.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE in data 23/01/2016 ai nn. 118/2016 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/03/2016 ai nn. 8836/6055.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di GIUDICE DI PACE PORTOGRUARO in data 20/10/2006 ai nn. 632/2006; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/03/2007 ai nn. 12677/3023; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 2388,02.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di _____, EQUITALIA POLIS s.p.a.; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/; A rogito di EQUITALIA POLIS s.p.a. in data 04/12/2009 ai nn. 126974/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/12/2009 ai nn. 43768/9732; Importo ipoteca: € € 75.868,90; Importo capitale: € € 37.934,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI UDINE in data 29/10/2014 ai nn. 1068/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/08/2015 ai nn. 23565/4010; Importo ipoteca: € 2250; Importo capitale: € 7500.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE in data 23/01/2016 ai nn. 118/2016 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/03/2016 ai nn. 8836/6055.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; A rogito di GIUDICE DI PACE PORTOGRUARO in data 20/10/2006 ai nn. 632/2006; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/03/2007 ai nn. 12677/3023; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 2388,02.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 sub 4 - Autorimessa

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Concordia Sagittaria (Venezia), Via Cairoli

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna documentazione al riguardo

Millesimi di proprietà: Non è presente alcuna definizione per la ripartizione delle spese delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

1) Il generatore di calore risulta essere in comune tra le due unità immobiliari, l'impianto risulta comunque già predisposto per la futura separazione con alimentazione a gas. Non sono disponibili documenti tecnici inerenti gli impianti tecnologici;

- 2) L'impianto elettrico risulta separato ma attualmente dotato di un solo gruppo di misura. Risulta comunque già predisposto per la futura separazione. Non sono disponibili documenti tecnici inerenti gli impianti tecnologici;
- 3) E' necessario costituire servitù di passaggio per l'accesso ed il regresso delle persone e dei mezzi a carico del sub 6 (vedasi allegato n. 12);
- 4) Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti è necessario redigere la dichiarazione di rispondenza;
- 5) Non è presente il libretto d'impianto ed i relativi codici del catasto regionale impianti pertanto viene allegato APE in attesa di deposito
- 6) Non reperiti autorizzazione allo scarico e autorizzazione passo carraio

Identificativo corpo: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Concordia Sagittaria (Venezia), Via Cairolì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna documentazione al riguardo

Millesimi di proprietà: Non è presente alcuna definizione per la ripartizione delle spese delle parti comuni

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

- 1) L'impianto elettrico risulta separato ma attualmente dotato di un solo gruppo di misura. Risulta comunque già predisposto per la futura separazione. Non sono disponibili documenti tecnici inerenti gli impianti tecnologici;
- 2) E' necessario costituire servitù di passaggio per l'accesso ed il regresso delle persone e dei mezzi a carico del sub 6 (vedasi allegato n. 12);
- 3) Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti è necessario redigere la dichiarazione di rispondenza;
- 4) Non reperito autorizzazione passo carraio

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 30/08/1961 al 29/07/2001 . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO LAPIS, in data 30/08/1961, ai nn. 9227/2177; registrato a PORTOGRUARO, in data 14/09/1961, ai nn. 354/99; trascritto a VENEZIA, in data 20/09/1961, ai nn. 10413/8620.

Note: Allegato n. 5 atto 1 - Presenza di servitù di passaggio probabilmente superata da presenza di strada pubblica.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/2001 al 29/12/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in data 29/07/2001, ai nn. ; registrato a PORTOGRUARO, in data 29/07/2001, ai nn. 76/345; trascritto a venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38972/26173.

Titolare/Proprietario: dal 29/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Accet-

tazione eredita solo ; registrato a PORTOGRUARO, in data 23/12/2014, ai nn. 823/9990; trascritto a VENEZIA, in data 09/02/2015, ai nn. 3399/2576.
Note: Allegato n. 5 atto 3 RINUNCIA EREDITA' - - atto 4 RINUNCIA EREDITA' - Nadal Elisa - atto 5

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Titolare/Proprietario: dal 30/08/1961 al 29/07/2001 . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO LAPIS, in data 30/08/1961, ai nn. 9227/2177; registrato a PORTOGRUARO, in data 14/09/1961, ai nn. 354/99; trascritto a VENEZIA, in data 20/09/1961, ai nn. 10413/8620.
Note: Allegato n. 5 atto 1 - Presenza di servitù di passaggio probabilmente superata da presenza di strada pubblica.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/2001 al 29/12/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in data 29/07/2001, ai nn. ; registrato a PORTOGRUARO, in data 29/07/2001, ai nn. 76/345; trascritto a VENEZIA, in data 27/11/2002, ai nn. 38972/26173.

Titolare/Proprietario: dal 29/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Accettazione eredita solo ; registrato a PORTOGRUARO, in data 23/12/2014, ai nn. 823/9990; trascritto a VENEZIA, in data 09/02/2015, ai nn. 3399/2576.
Note: Allegato n. 5 atto 3 RINUNCIA EREDITA' - - atto 4 RINUNCIA EREDITA' - Nadal Elisa - atto 5

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 sub 4 - Autorimessa

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 139

Numero pratica: PE1

Intestazione: e

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Nuova costruzione casa economica

Presentazione in data 23/08/1961 al n. di prot. 4633

Rilascio in data 23/08/1961 al n. di prot. 4633

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 139

Numero pratica: PE2

Intestazione: e

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Nuova costruzione casa economica

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1961 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 139

Numero pratica: PE3

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Per lavori: OPERE MARCIAPIEDE ESTERNO

Presentazione in data 05/04/1996 al n. di prot. 9670/96

Rilascio in data 04/06/1996 al n. di prot. 15007

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Levada, 139

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: NUOVO ALLOGGIO E COSTRUZIONE ANNESSO ESTERNO

Presentazione in data 31/05/1986 al n. di prot. 13049

Rilascio in data 29/03/1996 al n. di prot. 1096

NOTE: Richiesta agibilità non presente

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Caioli

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: NUOVO ALLOGGIO E COSTRUZIONE ANNESSO ESTERNO

Presentazione in data 31/05/1986 al n. di prot. 13049

Rilascio in data 29/03/1996 al n. di prot. 1096

NOTE: Richiesta agibilità non presente

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 sub 4 - Autorimessa

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano terra: non sono state approvate le centrali termiche, il sottoscala e parte dei ripostigli esterni, altezza interna piano primo: parete interna, angolo sala da pranzo con forma diversa , terrazzo con forma diversa, altezza interna ubicazione: non è possibile verificare l'ubicazione del fabbricato

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: centrali termiche, sottoscala, altezze

SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: La descrizione riguarda l'intero fabbricato in quanto unica pertinenza urbanistica.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il condono edilizio risulta parziale in quanto riguarda talune parti dei ripostigli esterni e non tutte le difformità riscontrate. Si ritiene opportuno confrontarsi con gli uffici comunali al fine di predisporre opportuna sanatoria edilizia. Non si è reperito certificato di collaudo statico, solo per l'abitazione sono state rispettate le norme dell'epoca di costruzione. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, l'autorizzazione allo scarico in fognatura e l'autorizzazione passo carraio.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il condono edilizio risulta parziale (l'immobile sub 4 risulta sanato) in quanto riguarda talune parti dei ripostigli esterni e non tutte le difformità ri-

scontrate. Si ritiene opportuno confrontarsi con gli uffici comunali al fine di predisporre opportuna sanatoria edilizia. Non si è reperito certificato di collaudo statico, solo per l'abitazione sono state rispettate le norme dell'epoca di costruzione. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, l'autorizzazione allo scarico in fognatura e l'autorizzazione passo carraio.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 sub 4 - Autorimessa

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Si allega al n. 3 estratto norme tecniche di piano . Verificare con gli uffici eventuali aggiornamenti/varianti

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Non è possibile verificare la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Si allega al n. 3 estratto norme tecniche di piano . Verificare con gli uffici eventuali aggiornamenti/varianti

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 sub 4 - Autorimessa

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo**

Trattasi di un appartamento in bifamiliare posto al piano primo accessibile attraverso una scala esterna . L'immobile è costituito da ampio corridoio centrale destinato ad ingresso e disimpegno, su tale corridoio trovano affaccio la cucina, il soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale e due camere singole in testata al corridoio un bagno. Il servizio igienico è costituito da lavandino, bidet,wc , vasca e predisposizione allaccio lavatrice. I pavimenti sono in piastrelle in graniglia nei locali giorno, nelle camere in parquet , nel bagno in ceramica maiolicata con relativo rivestimento fino a soffitto mentre nella cucina vi è la presenza di un rivestimento murale lungo due lati delle pareti. Gli infissi esterni sono in legno con cassonetto per persiane, il portoncino d'ingresso in legno massello con specchiature in vetro, le porte interne in legno tamburato ed impiallacciato, talune con specchiatura in vetro. L'impianto elettrico , con alimentazione comune da unico gruppo di misura, è completamente sottotraccia con frutti compatibili con l'epoca di ristrutturazione dell'immobile, l'impianto necessita di verifica e collaudo. L'impianto termico e ACS è caratterizzato da un generatore comune a gasolio con terminali di emissione a radiatori con distribuzione del tipo monotubo esterna e regolazione on-off. La centrale termica è posta al piano terra in locale separato in cui vi è la presenza della caldaia a gasolio comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato sufficiente di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da normalizzare - Note: prevedere ripassatura tetto
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: esame a vista

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da ristrutturare - Note: accesso carraio in comune con altra unità
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare - Note: finestra cucina in PVC
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: La porta del soggiorno presenta specchiature in vetro
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti - Note: piastrelle klinker per terrazzo
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica . Vi è la presenza di un solo contatore ma predisposto per il secondo.
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica . Meteoriche su sottosuolo
Gas	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Necessaria verifica . Il gruppo di misura è unico ma vi è la predisposizione di un secondo contatore
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare - Note: Attualmente l'impianto di riscaldamento è servito da una unica centrale termica a gasolio, vi è la predisposizione per la seconda centrale termica (piano terra) servita da gas metano di rete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie al lordo delle murature secondo usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	1,00	105,00	€ 800,00
CENTRALE TERMICA	sup lorda di pavimento	0,40	1,20	€ 800,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,10	1,50	€ 800,00

107,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **2.2 sub 4 - Autorimessa**

Trattasi di autorimessa posta al piano terra caratterizzata da una struttura in muratura portante e copertura piana. l'impianto elettrico è a vista , pavimento in battuto di cemento, serramenti in legno e metallo. L'accesso avviene da strada laterale Via Cairoli.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato sufficiente di manutenzione. Si segnala presenza di umidità di risalita.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie al lordo delle murature secondo usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 800,00
			14,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Metodo di confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel territorio, tecnici del settore e OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900-1300;

Altre fonti di informazione: Borsini immobiliari, siti web specializzati.

16. Valutazione corpi:**2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene valutata una riduzione del valore commerciale al mq in quanto l'immobile si trova in una zona impropria, semiperiferica con presenza di immobili di tipo industriale artigianale

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PRIMO	PIANO	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
	CENTRALE TERMICA	1,20	€ 800,00	€ 960,00
	TERRAZZO	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.160,00
Valore corpo	€ 86.160,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.080,00

2.2 sub 4 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene valutata una riduzione del valore commerciale al mq in quanto l'immobile si trova in una zona impropria, semiperiferica con presenza di immobili di tipo industriale artigianale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.200,00
Valore corpo	€ 11.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 sub 7 - Appartamento al piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	107,70	€ 86.160,00	€ 43.080,00
2.2 sub 4 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 11.200,00	€ 5.600,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.197,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.983,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

Note finali dell'esperto:

- A) Gli importi relativi alle pratiche tecnico amministrative e gli importi delle opere di adeguamento sono da verificare con le rispettive amministrazioni e ditte esecutrici.
- B) Gli originali delle certificazioni richieste sono depositate in originale presso il mio studio e disponibili a semplice richiesta degli interessati.
- C) La valutazione di quanto richiesto dal quesito è stata condotta sulla base di quanto è stato consegnato dal Comune di Concordia Sagittaria, dalla documentazione ricevuta dalla proprietà e da altri documenti reperiti presso Enti pubblici
- D) L'APE non viene depositato in quanto non presenti i codici impianto necessarie per il completamento della pratica.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea. Alle parti viene inviata tramite PEC/posta elettronica con link attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive).

Allegati

- 1 – ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 – ESTRATTO PIANO INTERVENTI ED N.T.O.
- 4 – VISURE CATASTALI
- 5 – TITOLI DI PROPRIETÀ
- 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 – TITOLI EDILIZI
- 8 – PLANIMETRIE CATASTALI
- 9 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV. SANZIONATORI
- 10 – CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE - DEMOGRAFICHE
- 11 – ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 12 – SCHEMA SERVITU' DI PASSAGGIO
- 13 - VERBALE PRIMO ACCESSO

Data generazione:
29-12-2016 10:12:52

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli