

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **35/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione di tipo economico

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

proprietà 1/1, foglio 6, particella 267, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Spareda n. 412, piano terra, primo e secondo, Comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 122 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 278,89 (si rileva nella ditta catastale un errore del luogo di nascita di Momente' Andrea)

2. Possesso

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Possesso: Altro libero

con lavori di ristrutturazione iniziati e scaduti in data 12/03/2004, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Venezia -CA.RI.VE S.P.A., INTESA SANPAOLO SPA, SANPAOLO IMI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Spareda n. 410 - Concordia Sagittaria (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

Prezzo da libero: Euro 60.191,00 arrotondato ad Euro 60.200,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 26.01.2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

Beni in **Concordia Sagittaria (VE)**

Località/Frazione

Via Spareda n. 410

Lotto: 001 - abitazione di tipo economico

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Spareda n. 410

Note: trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Concordia Sagittaria Via Spareda n. 410 con porzioni di scoperto in uso esclusivo (cortile in fronte e retro fabbricato). L'abitazione è sita nel foglio 6 di Concordia Sagittaria mappale 267 sub. 6 ed è stata eretta, al catasto terreni, nel foglio 6 mappale 267 - Ente Urbano- di mq 1020,00 con ulteriore abitazione di proprietà terzi sita sul mappale 267 sub. 7. L'accesso al fabbricato avviene partendo da Via Spareda e quindi proseguendo attraverso l'esistente servitù di passaggio, che grava il mappale 266, onde accedere al fabbricato e porzione attigua di scoperto, nonchè successivamente avviene attraverso la porzione dello scoperto del mappale 267 sub. 7 di proprietà terzi e fondi agricoli successivi il tutto come descritto nell'atto di compravendita

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1, foglio 6, particella 267, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Spareda n. 412, piano terra, primo e secondo, Comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 122 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 278,89

Derivante da: atto di compravendita come da allegato 5. Millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a Nord ed Est mappale 266, a Sud mappali 268 e 269 ed a Ovest mappale 99

Note: l'intestazione della visura catastale, per materiale errore, risulta sbagliata in quanto il sig. erroneamente indicato nella vi-

sura come

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità: si precisa che nell'immobile erano in corso lavori di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione come da concessione edilizia n. 377 del 31/10/2000, iniziati in data 13/03/2001 e scaduti in data 12/03/2004

Regolarizzabili mediante: per il completamento dei lavori dovrà essere richiesta di nuova concessione edilizia

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera da sanare

Note: i lavori in corso hanno interessato le seguenti opere: demolizione intonaco esterno alla base della muratura e taglio di tutte le murature del piano terra per isolamento dall'umidità di risalita dalle fondazioni, demolizione pavimenti, massetti ed intonaci interni, demolizione di alcuni tratti di muratura, è ancora presente il primo e secondo vetusto solaio in legno, impianto elettrico e termico rimosso, vetusta scala interna realizzata in legno, murature del primo piano quasi totalmente prive di intonaco ed impianti rimossi, bagno al primo piano ancora da demolire, si rilevano cedimenti strutturali nella copertura in legno con infiltrazioni d'acqua, manca la parete divisoria nella soffitta confinante con la proprietà terzi, struttura di copertura con vetuste travi in legno con soprastanti tavelloni e manto di copertura in coppi, soffitta con finestre rimosse

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: da variare alla fine dei lavori con presentazione di una nuova scheda catastale

Note generali: da sistemare con istanza la ditta catastale per l'esatto luogo di nascita dell'esecutato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Concordia Sagittaria Via Speredà n. 410 con porzioni di scoperto in uso esclusivo (cortile in fronte e retro fabbricato). L'abitazione è sita nel foglio 6 di Concordia Sagittaria mappale 267 sub. 6 ed è stata eretta, al catasto terreni, nel foglio 6 mappale 267 -Ente Urbano- di mq 1020,00 con ulteriore abitazione di proprietà terzi sita sul mappale 267 sub. 7. L'accesso al fabbricato avviene partendo da Via Speredà e quindi proseguendo attraverso l'esistente servitù di passaggio, che grava il mappale 266, onde accedere al fabbricato e porzione attigua di scoperto, nonchè successivamente avviene attraverso la porzione dello scoperto del mappale 267 sub. 7 di proprietà terzi e fondi agricoli successivi il tutto come descritto nell'atto di compravendita

Caratteristiche zona: zona periferica residenziale

Area urbanistica: zona residenziale C1

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Michele al Tagliamento, Caorle, Bibione e Pordenone

Attrazioni paesaggistiche: località balneare di Caorle e Bibione

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria e Portogruaro

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro libero, con lavori di ristrutturazione iniziati e scaduti in data 12/03/2004, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: nessuna

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

ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di Notaio Antonio Michielan in data 30/09/1999 ai nn. 12807; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2019 ai nn. 30805/5441; Importo ipoteca: € 123.949,65; Importo capitale: € 61.974,83; Note: vedasi allegato 9/4 "ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale attiva a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. contro Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale con sede a San Donà di Piave in data 23/01/2003 ai nn. 38/2003; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/01/2003 ai nn. 3146/618; Importo ipoteca: € 111.000,00; Importo capitale: € 81.796,07; Note: vedasi allegato 9/1. Nell'iscrizione si rileva l'importo capitale di € 81.796,07, interessi di € 25.152,27 e spese di € 4.051,66 per un totale di € 111.000,00; vedasi allegato 9/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Venezia -CA.RI.VE S.P.A. contro Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Venezia in data 12/07/2005 ai nn. 2128/2005 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/10/2005 ai nn. 41895/24290; vedasi allegato 9/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 11/03/2021 ai nn. 404/2021 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/05/2021 ai nn. 16023/11602; vedasi allegato 9/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - esiste la possibilità di installare un ascensore esterno per garantire l'accessibilità al primo e secondo piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato 11

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

proprietà 1/1 (vedasi nota di cui allegato 9 e **VEDASI ALLEGATO 9/3) proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 30/09/1999, ai nn. 12806/4150; trascritto a Venezia, in data 14/10/1999, ai nn. 30179/18535.

Note: vedasi allegato 9 **con rettifica trascrizione presentata in data 13/10/2006 numero RG 44509 ed RP 25260 per materiale errore, dove l'acquirente sig.**

proprietà 1/1, erroneamente indicato

come

-vedasi allegato 9/3-**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: vedasi allegato 6 -fabbricato originario costruito in epoca anteriore al 01 settembre 1967 e concessione edilizia n. 377 del 31/10/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne e d'ornato fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/12/1999 al n. di prot. 27078/99

Rilascio in data 31/10/2000 al n. di prot. 23287/00

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: trattasi di opere regolarmente autorizzate di cui lavori iniziati in data 23/10/2000 non conclusi entro il termine fissato del 12/03/2004 (da richiedere nuova concessione per completamento lavori e successiva richiesta del certificato di agibilità)

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: per quanto realizzato entro il termine fissato del 12/03/2004 non si rilevano opere difforme all'autorizzato. L'aggiudicatario dovrà chiedere una nuova concessione per completamento lavori e successiva richiesta del certificato di agibilità

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Concordia Sagittaria Via Spareda n. 410 con porzioni di scoperto in uso esclusivo (cortile in fronte e retro fabbricato).

L'abitazione è sita nel foglio 6 di Concordia Sagittaria mappale 267 sub. 6 ed è stata eretta, al catasto terreni, nel foglio 6 mappale 267 -Ente Urbano- di mq 1020,00 con ulteriore abitazione di proprietà terzi sita sul mappale 267 sub. 7. L'accesso al fabbricato avviene partendo da Via Spareda e quindi proseguendo attraverso l'esistente servitù di passaggio, che grava il mappale 266, onde accedere al fabbricato e porzione attigua di scoperto, nonchè successivamente avviene attraverso la porzione dello scoperto del mappale 267 sub. 7 di proprietà terzi e fondi agricoli successivi il tutto come descritto nell'atto di compravendita

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **306,19**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito: in epoca anteriore al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nell'anno 2000 con lavori appena iniziati

ha un'altezza utile interna sottotrave di circa ml 2.55 al piano terra, di ml 2.47 al primo piano ed altezza media di ml 3.07 al piano soffitta.

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

Stato di manutenzione generale: da normalizzare con lavori di ristrutturazione già iniziati

Condizioni generali dell'immobile: attualmente l'immobile si trova con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi in legno e tavelloni condizioni: da demolire per le precarie condizioni statiche Note: da demolire e ricostruire ex novo
Fondazioni	tipologia: non rilevabili materiale: non rilevabile condizioni: non ispezionabili Note: nessuna
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna

	servoscala: assente condizioni: da demolire e ricostruire ex novo Note: da demolire e ricostruire ex novo
Solai	tipologia: solai in legno al primo e secondo piano condizioni: da demolire Note: da demolire e realizzare ex novo
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ove presenti vetusti serramenti in legno materiale: legno protezione: vetusti balconi materiale protezione: legno condizioni: scadenti Note: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scadenti Note: piano terra e soffitta senza porte interne e primo piano con vetuste porte (da sostituire)
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: scadenti Note: si rilevano infiltrazioni d'acqua dalla copertura
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: senza intonaco interno al piano terra e primo condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: mediocre Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: piano terra pavimento e massetto demolito, primo e secondo piano con tavole in legno condizioni: scadenti Note: si consiglia la rimozione delle travi e tavole dei solai in condizioni scadenti con rifacimento ex novo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scadenti Note: da sostituire
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: da demolire Note: bagno al primo piano da demolire e ricostruire
Scale	posizione: a rampe uniche rivestimento: legno condizioni: scadenti Note: da demolire e ricostruire ex novo
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non ispezionabile conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: da verificare
Elettrico	tipologia: demolito e da ricostruire tensione: 220V condizioni: impianto non esistente conformità: non esistente Note: impianto da ricostruire ex novo

Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: corpo idrico superficiale ispezionabilità : impossibile condizioni: non rilevabile conformità: non a norma Note: da verificare
Gas	tipologia: non esistente rete di distribuzione: non esistente condizioni: impianto non esistente conformità: non esistente Note: impianto da realizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: impianto non esistente conformità: non esistente Note: impianto da realizzare ex novo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: possibilità di allacciamento al metano rete di distribuzione: demolito e da ricostruire diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da realizzare ex novo conformità: non esistente Note: impianto da realizzare ex novo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco nell'abitazione composta da piano terra, primo e secondo sita nel Comune di Concordia Sagittaria Via Spareda n. 410 con porzioni di scoperto in uso esclusivo (cortile in fronte e retro fabbricato). L'abitazione è sita nel foglio 6 di Concordia Sagittaria mappale 267 sub. 6 ed è stata eretta, al catasto terreni, nel foglio 6 mappale 267 -Ente Urbano- di mq 1020,00 con ulteriore abitazione di proprietà terzi sita sul mappale 267 sub. 7. L'accesso al fabbricato avviene partendo da Via Spareda e quindi proseguendo attraverso l'esistente servitù di passaggio, che grava il mappale 266, onde accedere al fabbricato e porzione attigua di scoperto, nonchè successivamente avviene attraverso la porzione dello scoperto del mappale 267 sub. 7 di proprietà terzi e fondi agricoli successivi il tutto come descritto nell'atto di compravendita

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione in corso di ristrutturazione al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	96,92	1,00	96,92	€ 600,00
secondo piano ad uso soffitta	sup lorda di pavimento	48,46	0,35	16,96	€ 600,00
scoperto esclusivo (cortile) fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 600,00

scoperto esclusivo (cortile) eccedenza oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	135,81	0,02	2,72	€ 600,00
		Mq 306,19		Mq 119,10	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

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: Provincia di Venezia- Comune di Concordia Sagittaria Via Speredà n. 410;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 600,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 600,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo la situazione dell'immobile con lavori di ristrutturazione iniziati con stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica 12comparative parametrica (semplificata) € 71.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione in corso di ristrutturazione al piano terra e primo	96,92	€ 600,00	€ 58.152,00
secondo piano ad uso soffitta	16,96	€ 600,00	€ 10.176,00
scoperto esclusivo (cortile) fino a 25 mq	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
scoperto esclusivo (cortile) eccedenza oltre a 25 mq	2,72	€ 600,00	€ 1.632,00
Stima sintetica 12comparative parametrica del corpo			€ 71.460,00
Valore corpo			€ 71.460,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	119,10	€ 71.460,00	€ 71.460,00

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%)	€ 10.719,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
detrazione per materiale di demolizione da trasportare in discarica	€ -550,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.191,00****valore arrotondato ad € 60.200,00****Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Concordia Sagittaria Via Spareda n. 410 con porzioni di scoperto in uso esclusivo (cortile in fronte e retro fabbricato).

L'abitazione è sita nel foglio 6 di Concordia Sagittaria mappale 267 sub. 6 ed è stata eretta, al catasto terreni, nel foglio 6 mappale 267 -Ente Urbano- di mq 1020,00 con ulteriore abitazione di proprietà terzi sita

sul mappale 267 sub. 7. L'accesso al fabbricato avviene partendo da Via Spareda e quindi proseguendo attraverso l'esistente servitù di passaggio, che grava il mappale 266, onde accedere al fabbricato e porzione attigua di scoperto, nonchè successivamente avviene attraverso la porzione dello scoperto del mappale 267 sub. 7 di proprietà terzi e fondi agricoli successivi il tutto come descritto nell'atto di compravendita

Allegati

- Allegato 1) Accettazione incarico con atto di giuramento in data 26/01/2022
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 04/04/2022
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, elenco immobili fabbricati ed elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita del Notaio Antonio Michielan di data 30/09/1999 Rep 12806/4150 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/10/1999 di cui Registro Generale n. 30179 e Registro Particolare n. 18535
- vedasi ipoteca Giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia con sede a San Donà di Piave di data 23/01/2003 Rep. 38/2003 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2003 di cui Registro Generale n. 3146 e Registro Particolare n. 618 (vedasi allegato 9/1)
- vedasi atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia Rep. 2128/2005 del 12/07/2005 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/10/2005 di cui Registro Generale n. 41895 e Registro Particolare n. 24290 (vedasi allegato 9/2)
- ulteriore trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Antonio Michielan di data 30/09/1999 Rep 12806/4150 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/10/2006 di cui Registro Generale n. 44509 e Registro Particolare n. 25260 a rettifica della precedente nota di cui al punto 5 nella quale, per materiale errore, l'acquirente sig.
(vedasi allegato 9/3)
- ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del Notaio Antonio Michielan di data 30/09/1999 Rep 12807 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 di cui Registro Generale n. 30805 e Registro Particolare n. 5441 (vedasi allegato 9/4)
- atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone Rep. 404/2021 del 11/03/2021 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/05/2021 di cui Registro Generale n. 16023 e Registro Particolare n. 11602 (vedasi allegato 9/5)
- Allegato 6) Fabbricato d'abitazione costruito in epoca anteriore al 01/09/1967; concessione edilizia per modifiche interne e d'ornato n. 377 del 31/10/2000 con lavori iniziati in data 13/03/2001 e non conclusi in data 12/03/2004
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore vigente della zona C.1 con relative norme tecniche
- Allegato 8) Agenzie Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e quotazione Borsino Immobiliare di Concordia Sagittaria
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Elaborato di progetto dello stato di fatto esistente (tavola n. 1) con evidenziate le situazioni dell'immobile rispetto alle opere eseguite
- Allegato 11) Ape -Attestato di prestazione energetica

Data generazione: 29/04/2022

Firmato digitalmente da

L'Esperto alla stima
Vinicio Defendi

**VINICIO
DEFENDI**

C = IT