

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **1/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
residenziale

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello 29 - 33080 Zoppola (PN)
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali:

(1/1), foglio 1, particella 977, subalterno 14, indirizzo Via Postumia n.69, piano 1-2, comune ANNONE VENETO, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 92 mq, rendita € 154,94 €

1/1, foglio 1, particella 977, subalterno 30, indirizzo Via Postumia n. 69, piano T, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 14,10 €

2. Possesso

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L., Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Postumia, 69 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

Prezzo da libero: 98.599,60

Prezzo da occupato: -

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo,
, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 22/06/2023 in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 26/10/2023 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione
Via Postumia, 69

Lotto: 001 - Appartamento residenziale

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 [A] sito in Via Postumia, 69

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato

Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (1/1), foglio 1, particella 977, subalterno 14, indirizzo Via Postumia n.69, piano 1-2, comune ANNONE VENETO, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 92 mq, rendita € 154,94 €

Derivante da: Atto di compravendita del 20 giugno 2006, Notaio Sgorlon, Repertorio 21259, Raccolta 8.061

Millesimi di proprietà di parti comuni: 192,031

Confini: Da nord in senso orario - la porzione al piano primo con distacco su tetto di copertura, distacco su scoperto di pertinenza di altra unità (m. 977 sub. 11), distacco su scoperto comune (m. 977 sub.1) scale e corridoio comuni (m. 977 sub.2), altra unità (m. 977 sub. 16), ancora distacco su mappale 977 sub. 1 e distacco su scoperto di pertinenza di altra unità (m. 977 sub. 10). - la porzione al piano secondo con distacco su tetto di copertura, distacco su scoperto di pertinenza di altra unità (m. 977 sub. 11), distacco su scoperto comune (m. 977 sub. 1), altre unità (m. 977 sub. 15 e 16), nuovamente distacco su mappale 977 sub. 1 e distacco su scoperto di pertinenza su altra unità (m.977 sub. 10)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1, foglio 1, particella 977, subalterno 30, indirizzo Via Postumia n. 69, piano T, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 14,10 €

Derivante da: Atto di compravendita del 20 giugno 2006, Notaio Sgorlon, Repertorio 21259, Raccolta 8.061

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,635

Confini: Da nord in senso orario - scoperto comune (m. 977 sub. 1), altra unità (m. 977 sub. 8), via Postumia, scoperto comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali al piano secondo, concessionati ed accatastati come sottotetto sono stati oggetto di opere edilizie non autorizzate. Lo stato di fatto dei locali si presenta suddiviso in 3 vani oltre ad un bagno, il tutto suddiviso da muratura divisoria interna. Le suddette opere non sono state concesionate, ne rilevate in sede di accatastamento ed i locali risultano privi dei requisiti per l'ottenimento della agibilità. Si ritiene che le suddette irregolarità siano sanabili mediante demolizione delle pareti divisorie interne e riconduzione dei locali allo stato di progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione pareti interne

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti interne

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il posto auto scoperto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Particella 977 sub 30, così come gli altri posti auto scoperti condominiali identificati con i sub 5, 6, 7, 29 e 30 (aventi diversa intestazione proprietaria), risultano essere fisicamente collocati in posizione diversa rispetto a quanto indicato in planimetria catastale all'interno della corte comune identificata al sub 31. I suddetti posti auto, nello stato di fatto attuale, sono ubicati lungo il lato Sud della particella 977, a confine con la Via Bruttomesso, in luogo dell'ubicazione indicata in planimetria, che li colloca lungo il confine di proprietà con la Via Postumia.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima, interno al condominio denominato "Residenza Fiore Blu", è ubicato in zona centrale nel Comune di Annone Veneto. L'immobile fronteggia il bar "Alpaca". Confina su entrambi i lati da altri immobili residenziali. Trattasi di posizione centrale, sufficientemente dotata in servizi e parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Negozi e servizi vari (Vicini), Biblioteca comunale (Vicini), Pizzerie e ristoranti (Vicini), Istituti bancari (Vicini)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Percorso ambientale di Annone Veneto.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. contro ; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sgorlon Maria in data 20/06/2006 ai nn. 21260/8062; Registrato a Portogruaro in data 26/06/2006 ai nn. 1152/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/06/2006 ai nn. 29160/7251; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 18/07/2019 ai nn. 2543/11919; Iscritto/trascritto a ROMA in data 19/07/2019 ai nn. 25123/4365; Importo ipoteca: € 54669,94; Importo capitale: € 27334,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/12/2022 ai nn. 2796 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/01/2023 ai nn. 687/498.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3320,51. Si allega situazione contabile condominiale a firma , amministratore del Condominio Residenza Fiore Blu

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono così ripartiti: 192,031 millesimi per l'unità immobiliare ad uso appartamento censita al Foglio 1 Particella 977 sub 14 e 10,635 millesimi di proprietà per l'unità immobiliare ad uso posto auto censita al Foglio 1 Particella 977 sub 30.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto in data 23 ottobre 2014 a firma Geom. Roveda Giorgio

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 12/11/1976 al 29/12/2003. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Antonio Scalettaris, in data 19/10/1976, ai nn. 15545; trascritto a SAN DONA' DI PIAVE (VE), in data 12/11/1976, ai nn. 15957/13073.

Note: Atto di divisione al signor da potere di

Titolare/Proprietario: dal 29/12/2003 al 05/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tottolo Marco, in data 29/12/2003, ai nn. 580/88; trascritto a Venezia, in data 27/01/2004, ai nn. 2897/1819.

Note: Atto di compravendita alla signora da potere di

Titolare/Proprietario: dal 05/11/2004 al 20/06/2006. In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Sgorlon Maria, in data 05/11/2004, ai nn. 19490; registrato a PORTOGRUARO (VE), in data 23/11/2004, ai nn. 1868/1T; trascritto a VENEZIA (VE), in data 24/11/2004, ai nn. 43358/27065.

Note: Atto di permuta alla da potere di
, immobili in oggetto al catasto urbano identificati precedentemente al foglio 1 particella 402 sub. 1 e 2. Successivamente con atto di identificazione catastale ai rogiti del notaio Sgorlon Maria in data 03/05/2005 rep. n. 20054 e trascritto il 25/05/2005 ai nn. 22672/13338 sono stati precisati gli intestati delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione alla particella 977, specificando che i subalterni 9, 14, ed omissis, erano di proprietà di

Titolare/Proprietario: dal 05/11/2004 al 20/06/2006. In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Sgorlon Maria, in data 05/11/2004, ai nn. 19490; registrato a PORTOGRUARO (VE), in data 23/11/2004, ai nn. 1868/1T; trascritto a VENEZIA (VE), in data 24/11/2004, ai nn. 43359/27066.

Note: Atto di permuta alla da potere di
Daniela, immobili in oggetto al catasto urbano identificati precedentemente al foglio 1 particella 402 sub. 5 (ex 3 e 4). Successivamente con atto di identificazione catastale ai rogiti del notaio Sgorlon Maria in data 03/05/2005 rep. n. 20054 e trascritto il 25/05/2005 ai nn. 22672/13338 sono stati precisati gli intestati delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione alla particella 977, specificando che i subalterni 9, 14, ed omissis, erano di proprietà di

Titolare/Proprietario: dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sgorlon Maria, in data 20/06/2006, ai nn. 21259/8061; registrato a PORTOGRUARO (VE), in data 26/06/2006, ai nn. 1151/1T; trascritto a VENEZIA (VE), in data 30/06/2006, ai nn. 29158/16748.

Note: Atto di compravendita alla signora da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/2004 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione fabbricato e costruzione edificio composto da n. 7 unità abitative

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 12/01/2004 al n. di prot. 2948

Rilascio in data 17/11/2004 al n. di prot. 2948

Numero pratica: 03/04/A

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Varianti da apportare esterne ed interne ad un fabbricato composto da n. 7 unità abitative residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2005 al n. di prot. 0009804

Numero pratica: 98/06

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Installazione di lucernari in alluminio previo taglio della porzione di copertura in legno esistente necessaria all'installazione stessa.

Oggetto: D.I.A. per installazione serramenti

Presentazione in data 20/10/2006 al n. di prot. 0012031

Numero pratica: 11/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Oggetto: Autorizzazione di agibilità

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 753/E

7.1 Conformità edilizia:**Appartamento [A]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il posto auto scoperto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Particella 977 sub 30, così come gli altri posti auto scoperti condominiali identificati con i sub 5, 6, 7, 29 e 30 (aventi diversa intestazione proprietaria), risultano essere fisicamente collocati in posizione diversa rispetto a quanto indicato in planimetria catastale all'interno della corte comune identificata al sub 31. I suddetti posti auto, nello stato di fatto attuale, sono ubicati lungo il lato Sud della particella 977, a confine con la Via Bruttomesso, in luogo dell'ubicazione indicata in planimetria, che li colloca lungo il confine di proprietà con la Via Postumia.

Regolarizzabili mediante: Realizzazione nuovo passo carraio e redistribuzione interna posti auto
Descrizione delle opere da sanare: Si rende necessario realizzare nuovo passo carraio su Via Bruttomesso, in sostituzione di quello attualmente esistente su Via Postumia e, successivamente, presentare aggiornamento catastale.

Opere edili: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono da intendersi pro - quota, in quanto le opere di regolarizzazione riguardano più unità immobiliari adibite a posto auto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali al piano secondo, concessionati ed accatastati come sottotetto sono stati oggetto di opere edilizie non autorizzate. Lo stato di fatto dei locali si presenta suddiviso in 3 vani oltre ad un bagno, il tutto suddiviso da muratura divisoria interna. Le suddette opere non sono state concessionate, ne rilevate in sede di accatastamento ed i locali risultano privi dei requisiti per l'ottenimento della agibilità. Si ritiene che le suddette irregolarità siano sanabili mediante demolizione delle pareti divisorie interne e riconduzione dei locali allo stato di progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie interne e demolizione bagno.

Demolizione pareti interne: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	C1 - zone residenziali esistenti e di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	0,50 - 1,50 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto A

Il compendio oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione posto al primo e secondo piano di una palazzina ad uso residenziale ubicato in zona centrale del Comune di Annone Veneto, unitamente a un posto auto scoperto. Il fabbricato in cui si inserisce l'unità residenziale è stato edificato originariamente nel 2006 e non ha subito modifiche sostanziali dalla sua costruzione. Si compone di tre piani fuori terra e di una corte comune ad uso parcheggio privato e verde privato. La parete perimetrale esterna è in laterizio forato, con intercapedine isolante e contro parete interna in mattoni forati. Esternamente presenta finiture di tipo economico popolare, facciate esterne intonacate di colore rosa antico, serramenti esterni in legno con vetro doppio, zanzariera e scuretti, in discreto stato di manutenzione. Internamente l'unità immobiliare principale si compone di un ingresso/disimpegno comune, all'interno dell'appartamento si trovano al primo piano: una cucina e un soggiorno/salotto, un bagno ed un locale ad uso ripostiglio. In corrispondenza della cucina e del soggiorno sono presenti due terrazzi esterni. Presenta pareti intonacate al civile, pavimentazioni in piastrelle in tutto il primo piano e pavimentazioni in listoni di legno e parquet di legno al secondo piano. Le scale per accedere dal primo al secondo piano sono anch'esse interamente in legno. I serramenti interni sono in legno, in buono stato di manutenzione. Il soggiorno/salotto si presenta non arredato, i lampadari, al primo piano sono presenti, in stile classico, come la cucina, costruita in muratura con buone finiture nel complesso e in buono stato di manutenzione. Il bagno del primo piano presenta oltre al lavandino e sanitari anche un lavabo da lavanderia e un box doccia. Nel terrazzo esterno adiacente alla cucina si trova la caldaia a gas, autonoma, che alimenta all'interno n. 7 radiatori con valvole non termostatiche.

Passando al secondo piano, si riscontra una difformità sia edilizia che catastale, in quanto attualmente figura come sottotetto non abitabile mentre nell'attuale stato di fatto i locali sono strutturati con un ampio atrio, due stanze ed un bagno. Le pareti divisorie interne sono state realizzate presumibilmente in cartongesso e rifinite con intonaco e tinteggiatura bianca. Le stanze sono adibite a camere da letto, mentre il bagno risulta completo, oltre che dei sanitari, anche di una vasca da bagno idromassaggio. Complessivamente l'unità immobiliare presenta finiture discrete e stato di conservazione e manutenzione buoni.

Completa il compendio un posto auto scoperto, ubicato all'interno della corte comune dell'edificio in posizione difforme rispetto alla planimetria catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,06**

È posto al piano: 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: laterizio - cemento armato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scu- retti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano secondo

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni in loco a campione. La superficie delle superfici accessorie (terrazzi esterni) è stata opportunamente ragguagliata alla superficie principale mediante appositi coefficienti di conversione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano primo	sup. esterna lorda	1,00	61,11	€ 1.150,00
soffitta piano secondo	sup. esterna lorda	0,50	50,05	€ 1.150,00
poggioli esterni	sup. esterna lorda	0,25	2,97	€ 1.150,00

114,12

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Annone Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

A

1. Posto auto

Identificato al n. 1

Posto al piano Terra

Composto da Posto auto scoperto

Valore a corpo: € **7000**

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di ANNONE VENETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAP, OMI, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 800,00 Euro/mq a 1.200,00 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A. Appartamento [A] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.249,50.

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	61,11	€ 1.150,00	€ 70.276,50
soffitta piano secondo	50,05	€ 1.150,00	€ 57.557,50
poggioli esterni	2,97	€ 1.150,00	€ 3.415,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.249,50
Valore corpo			€ 131.249,50
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 138.249,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.249,50

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 [A] con annesso Posto auto	114,12	€ 138.249,50	€ 138.249,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 15%)	€ 27.649,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.599,60
---	--------------------

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati
- 11) Tabella di ripartizione millesimale e spese condominiali
- 12) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

04-12-2023 17:12:54

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin