



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 97/2017

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO: 

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 01.02.2018

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 97/2017

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott.ssa Monica Biasutti conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
 - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Descrizione zona: Zona prossima al centro cittadino, posta alla base dell'argine del fiume Tagliamento, su strada comunale locale

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

Corpo: Abitazione singola

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 37, particella 25, subalterno 1, indirizzo via IV Novembre, scala --, interno --, piano T, comune 1040, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 58 m² Totale



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Avlere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

escluse aree scoperte: 54 m², rendita € 108,46, [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria 1040, foglio 37,
particella 25, qualità Ente Urbano, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

2. Possesso

Bene: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

Corpo: Abitazione singola

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

Corpo: Abitazione singola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

4. Creditori Iscritti

Bene: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

Corpo: Abitazione singola

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

Corpo: Abitazione singola

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via IV Novembre n° 5 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBCLC68H21G88D

Corpo: Abitazione singola

Continuità delle trascrizioni: SI



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Cesarolo**
via IV Novembre n° 5

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA

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 singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cesarolo, via IV Novembre n° 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1, foglio 37, particella 25, subalterno 1, indirizzo via IV Novembre, scala --, interno --, piano T, comune I040, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte: 54 m², rendita € 108,46

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2008 Repertorio n.: 408051 Rogante: DE MEZZO PIETRO MARIA Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16301.1/2008) Situazione degli

Confini: Nord: mapp. 22 Sud: strada pubblica Ovest: mapp. 23 Est: mapp. 459

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1, sezione censuaria I040, foglio 37, particella 25, qualità Ente Urbano, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2008 Repertorio n.: 408051 Rogante: DE MEZZO PIETRO MARIA Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16301.1/2008) Situazione degli

Confini: Nord: mapp. 22 Sud: strada pubblica Ovest: mapp. 23 Est: mapp. 459

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato. Collegamenti agevoli con la viabilità principale, vicinanza con il centro di San Michele al Tagliamento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBCL66H21C988D

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Portogruaro - Lignano Sabbiadoro e Bibione.
Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Tagliamento.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: L'immobile attualmente è abbandonato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio De Mezzo in data 02/07/2008 ai nn. 408052/61768; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/07/2008 ai nn. 26120/5653; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 60.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto tribunale di Pordenone; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/04/2017 ai nn. 1307 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2017 ai nn. 13880/9125.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione singola

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: 0,00 €. Non pertinente
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note indice di prestazione energetica: Redatto dallo scrivente ma non depositato al Ve.Net. in quanto il generatore di calore non è in funzione, ne regolarmente mantenuto e nemmeno registrato al Catasto regionale degli Impianti.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non note

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/02/1939 al 17/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Magrini, in data 15/02/1939, ai nn. 8861; trascritto a Agenzia Entrate - Venezia, in data 15/03/1939, ai nn. 1434/988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/6 nuda proprietà e 2/6 proprietà [REDACTED] 1/6 nuda proprietà e 2/6 proprietà [REDACTED] 1/3 usufrutto dal 17/12/2002 al 30/01/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ufficio registro Portogruaro, in data 17/12/2002, ai nn. 30/351; trascritto a Agenzia Entrate -



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBCLC68H21G886D

Venezia, in data 13/01/2004, ai nn. 1054/706.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] /6 nuda proprietà e 2/6 proprietà [REDACTED] 1/6 nuda proprietà e 2/6 proprietà [REDACTED] 2/6 usufrutto dal 30/01/2003 al 30/01/2003 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Spanò, in data 30/01/2003, ai nn. 51642; trascritto a Agenzia Entrate - Venezia, in data 19/05/2017, ai nn. 16024/10520.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/01/2003 al 02/07/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Spanò, in data 30/01/2003, ai nn. 51642; trascritto a Agenzia Entrate - Venezia, in data 12/02/2003, ai nn. 5781/3790.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo, in data 02/07/2008, ai nn. 408051/61767; trascritto a Agenzia Entrate - Venezia, in data 17/07/2008, ai nn. 26119/16301.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Comunicazione ampliamento
Per lavori: Ampliamento edificio esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/06/1956 al n. di prot. 3652
Rilascio in data 13/06/1956 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Pratica 02
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 07/06/2003 al n. di prot. 24222
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Richiesti chiarimenti su un ampliamento riportato in progetto come esistente, ma mai autorizzato. Nessuna risposta del committente, pratica decaduta. All'atto del sopralluogo, la parte in ampliamento non era presente.

Numero pratica: Pratica 03
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 8993
Abitabilità/agibilità in data 15/05/2007 al n. di prot. 18881

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBQLC68H21G886D

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 145 del 18.10.1998
Zona omogenea:	Area del Parco fluviale - Zona di rispetto
Norme tecniche di attuazione:	vedasi CDU in Allegato 3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Area soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e dell'Autorità di Bacino (PAI 4)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione singola**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio singolo a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 11,70 x 4,60 m, ad un piano fuori terra ed una soffitta morta, con copertura a 2 falde. L'edificio è posto tra l'argine del fiume Tagliamento e via IV Novembre e presenta su un lato una piccola area scoperta a verde, di esigue dimensioni.

L'edificio è in muratura, intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno monovetro e tapparelle, dotato di impianto di riscaldamento, non in funzione, tramite caldaia murale a gas metano e radiatori, oltre ad una stufa a biomassa posta nell'ingresso dell'edificio. Entrando circa a metà del fronte principale, si accede ad un piccolo ingresso disimpegno da cui si può entrare nella camera da letto matrimoniale posta a dx. frontalmente si trova il bagno completo di sanitari e box doccia. Sul lato sinistro è presente un angolo cottura da cui si accede alla zona giorno, con accesso diretto verso la piccola area verde di pertinenza. I pavimenti son in piastrelle ceramiche, tranne la camera da letto, rivestita con laminato effetto legno.

Sono presenti estese tracce di infiltrazione d'acqua dalla copertura, sia in camera da letto che nella zona giorno, con interessamento anche della pareti perimetrali. L'immobile è dotato dei principali impianti (idrotermosanitario, elettrico e televisivo) di cui non si è verificata la funzionalità, per assenza delle utenze attive. Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,33**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
p.i. 01522340932P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
C.F.: BBBGLC68H21C888D

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 05; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile richiede radicali interventi di ristrutturazione sia per le infiltrazioni importanti presenti, sia per la parte impiantistica e sia per gli aspetti di efficientamento energetico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra: 11,72 x 4,55=	sup lorda di pavimento	1,00	53,33	€ 1.100,00

53,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2017

Zona: Cesarolo - S. Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE - VILLINO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. I° semestre 2017 - Provincia di Venezia, comune di San Michele al Tagliamento - Fascia suburbana-Cesarolo E3 - destinazione residenziale - Ville e Villini e abitazioni civili- stato di conservazione ottimo.

Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. da 1.150 a 1.400 €/mq

Borsino immobiliare 1.110 a 1.421 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra: 11,72 x 4,55=	53,33	€ 1.100,00	€ 58.663

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.663
grave stato di degrado e scarsa manutenzione generale detrazione del 30.00%	€ -17.598
Valore corpo	€ 41.064
Valore accessori	€ 0
Valore complessivo intero	€ 41.064
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.064

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione singola	Abitazione di tipo economico [A3]	53,33	€ 41.064,10	€ 41.064,10

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%)	€ 6.159,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.904,49
---	-------------

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come n° 1 lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 01.02.2018

Il C.T.U.
ott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1 *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2 *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3 *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 4 *Pratiche edilizie*
- Allegato 5 *Documentazione fotografica*
- Allegato 6 *Verbale di sopralluogo*
- Attestato di Prestazione Energetica

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G886D

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO
Foglio: 37
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri
13-Nov-2017 17:34:34
Prot. n. 1305789/2017

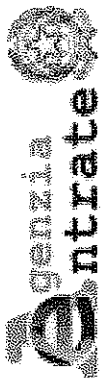


Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0 90 euro)

Particella: 25

E=27100



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/11/2017 - Ora: 17:28.12 Fine

Visura n.: T302276 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2017

Dati della richiesta	Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice: I040)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA Foglio: 37 Particella: 25

Area di enti urbani e promiscui dal 18/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	37	25		-	ENTE URBANO	00 90		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 18/01/2007 protocollo n. VE0009424 in atti dal 18/01/2007 (n. 9424.1/2007)
Notifica				Partita		1			

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

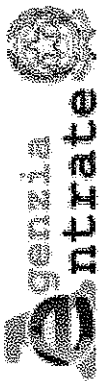
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	37	25		-	ENTE URBANO	00 90		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 01/09/1976
Notifica				Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2017

Data: 13/11/2017 - Ora: 17.30.01 Segue

Visura n.: T303187 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice: I040)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 37 Particella: 25 Sub.: 1

INTESTATO

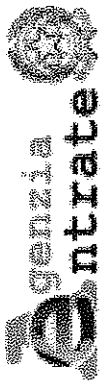
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	25	1			A/3	4	3 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte**: 54 m ²	Euro 108,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA 4 NOVEMBRE n. 30 piano: T;											
Notifica		effettuata con prot. n. VE0054377/2008 del 12/03/08											
								Partita				Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	25	1			A/3	4	3 vani		Euro 108,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VE0206195 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 90122.1/2011)	
Indirizzo		VIA 4 NOVEMBRE n. 30 piano: T;											
Notifica		effettuata con prot. n. VE0054377/2008 del 12/03/08											
								Partita				Mod.58	



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/11/2017 - Ora: 17.30.01 Segue

Visura n.: T303187 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	25	1			A/3	4	3 vani		Euro 108,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2008 protocollo n. VE0001584 in atti dal 04/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68.1/2008)	
Indirizzo													
, VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T;													
effettuata con prot. n. VE0054377/2008 del 12/03/08													
Partita													
Mod.58													
Notifica													
Annotazioni													
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)													

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2007

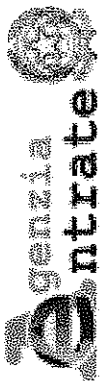
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	25	1			A/3	1	2,5 vani		Euro 55,52	AMPLIAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. VE0044935 in atti dal 26/02/2007 AMPLIAMENTO (n. 9651.1/2007)	
Indirizzo													
, VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T;													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													
Annotazioni													

Situazione degli intestati dal 02/07/2008

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà	per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2008 Repertorio n.: 408051 Rogante: DE MEZZO PIETRO MARIA Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16301.1/2008)					

Situazione degli intestati dal 26/02/2007

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà	per 1/1 fino al 02/07/2008
AMPLIAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. VE0044935 in atti dal 26/02/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 9651.1/2007)					



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/11/2017 - Ora: 17.30.01 Segue

Visura n.: T303187 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2017

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		37	25				C/3	I	36 m ²		Euro 37,48 L. 72.000
Indirizzo - VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T.											
Notifica - Partita 86 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

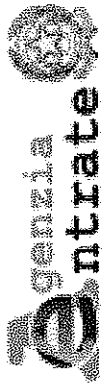
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		37	25				C/3	I	36 m ²		L. 90.000
Indirizzo - VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T.											
Notifica - Partita 86 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		37	25				C/3	I	36 m ²		L. 190
Indirizzo - VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T.											
Notifica - Partita 86 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 30/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1											
Indirizzo - VIA IV NOVEMBRE n. 30 piano: T.											
Notifica - Partita 86 Mod.58 -											
DATI DERIVANTI DA											
SCRITTURA PRIVATA del 30/01/2003 protocollo n. 134841 Voltura in atti dal 09/06/2003 Repertorio n.: 51642 Rogante: SPANO Sede: LATISANA Registrazione: UR Sede: LATISANA Volume: 2 n. 86 del 14/02/2003 COMPRAVENDITA (n. 118679.1/2003)											
CODICE FISCALE											
(1) Proprietà per 1/1 fino al 26/02/2007											



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2017

Data: 13/11/2017 - Ora: 17.30.02 Fine

Visura n.: T303187 Pag: 4

E.I. N° 97/2017

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1955 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 30/01/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 30/01/2003
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 30/01/2003
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA 17/12/2002	[REDACTED] protocollo n. 8174 in atti dal 16/01/2003 Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO Volume: 351 n: 30 del 17/12/2002	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/02/1955
DATI DERIVANTI DA			
	[REDACTED]	[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).