

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **278/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RETTIFICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

**LA RETTIFICA RIGUARDA L'INSERIMENTO DEL VALORE DEL CORPO
CHE PER UN ERRORE MATERIALE NON APPARIVA NELLA STIMA
PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA, SENZA MODIFICARE I VALORI
DEI LOTTI**



Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)
Frazione Bibione
Corso del Sole n. 200

Lotto: 001

APPARTAMENTO SUB 6 - PIANO TERRA LATO NORD

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:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Piena proprietà ad [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1177, subalterno 6, via Egeria, piano T, categoria A/2, classe 8, vani 3, superficie catastale mq 48, rendita € 271.14

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile, per quanto riguarda il fabbricato, mentre il portico indicato va considerato pertinenziale dell'appartamento escludendo la parte sottoscala ove sono posti i contatori enel delle 4 unità e quindi è ente condominiale; va rifatto anche l'elaborato planimetrico per definire le parti comuni e modificata la via.

Oneri Totali per pratiche catastali: € 1.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato dal sig. [REDACTED] fino al 30/09/2018, con scrittura privata non registrata e non opponibile a terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 01/07/2016 rep.n. 1015; Iscritta a Venezia in data 04/07/2016 n. particolare 3755; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: ipoteca gravante solo sul sub 7.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 15/09/2017 rep.n. 1313; Iscritta a Venezia in data 18/09/2017 n. particolare 5247; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: estensione ipoteca gravante sui 4 lotti.



- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/09/2017 rep.n. 3283 trascritto a Venezia in data 23/11/2017 ai nn. 38296/25529.

05.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi sono impianti comuni e non risultano spese condominiali da pagare in quanto trattasi di condominio di unico proprietario senza regolamento.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: immobile soggetto a vincolo paesaggistico (DPR 42/2004) e idrogeologico (RD 3267/1923)

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [redacted] dal 10/10/1988 per:

1 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted] n. 68 vol. 303; trascritto a Venezia, in data 24/05/1989, al n. particolare 7241.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14437

2 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted] registrata a Portogruaro, in data 04/04/1977; trascritto a Venezia, in data 04/04/1977, ai nn. 4911/3961.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14436

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione edificio
Rilascio in data 21/07/2005 al n. di prot. 30268

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante 1
Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 52156

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 22/03/2006 al n. di prot. 11556
NOTE: riferita alla variante n. 1

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante n. 2
Rilascio in data 31/07/2006 al n. di prot. 31772

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 41452

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante n. 3
Presentazione in data 31/10/2006 al n. di prot. 43745



Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 28/12/2006 al n. di prot. 51258
NOTE: riferita alla variante n. 3

Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica
Rilascio in data 19/02/2007 al n. di prot. 6473
NOTE: con conferma parere da parte della Soprintendenza con prot. 11421 del 15-01-2007

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità
rilascio in data 22/06/2007 al n. di prot. 25494
NOTE: licenza n. 5862

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento in condominio di 2 piani e 4 unità; l'appartamento è ubicato al piano terra lato nord ed è composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, con piccolo portico esterno (escluso il sottopscala da ritenere comune in quanto vi sono i contatori dell'energia elettrica). L'appartamento ha finiture con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in impianto elettrico e privo di impianto di riscaldamento/condizionamento. La cucina funziona a GPL con bombole singole e mancano le aperture di areazione naturale a livello del pavimento; quindi l'impianto non è a norma. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato con vano scale scoperto di proprietà degli alloggi al primo piano. L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2006, Gli impianti sono funzionanti ma non se ne garantisce la regolarità essendo la documentazione depositata in Comune circa le dichiarazioni di conformità risalenti all'epoca di costruzione. Il fabbricato, secondo quanto riscontrato presso il Comune, non dispone di deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi nazionali, ma dispone di certificato di idoneità statica parziale in data 04-09-2006 [redacted] dell'Ordine di Venezia iscrizione n. 1442, depositata negli atti del Comune con la pratica di agibilità dell'immobile. L'edificio non è antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna deve intendersi condominiale e da utilizzare come da futuri accordi degli acquirenti. L'accesso all'immobile avviene attraverso servitù a carico dell'immobile posto fronte Corso del Sole, mappale n. 1178 del foglio 50. Compete all'acquirente la definizione/regolamentazione della parti comuni dell'edificio.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie alloggio	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50	€ 2.500,00
Superficie portico	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00	€ 2.500,00



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

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 2° sem. San Michele al Tagliamento zona E5 Bibione, abitazioni civili stato normale valori unitari mq 1800 - 2200, stato ottimo 2300-3200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2500/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	
Superficie alloggio	44,50	€ 2.500,00	
Superficie portico	1,00	€ 2.500,00	
Valore corpo			€ 113.750,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie, come da incarico del Giudice	-€ 27.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.000,00
---	-------------



Lotto: 002
APPARTAMENTO SUB 7 - PIANO TERRA LATO SUD

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Piena proprietà ad [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1177, subalterno 7, via Egeria, piano T, categoria A/2, classe 8, vani 3, superficie catastale mq 53, rendita € 271.14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile, per quanto riguarda il fabbricato, va modificato l'elaborato planimetrico in quanto vanno indicate le parti comuni a tutte le 4 unità (area scoperta e sottoscala)

Oneri Totali per pratiche catastali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Immobile in locazione occupato dal sig. [REDACTED] con scrittura privata registrata a Latisana il 18/01/2016 al n. 75 serie 3T per un canone di euro 500/mese.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 01/07/2016 rep.n. 1015; Iscritta a Venezia in data 04/07/2016 n. particolare 3755; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: ipoteca gravante solo sul sub 7.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 15/09/2017 rep.n. 1313; Iscritta a Venezia in data 18/09/2017 n. particolare 5247; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: estensione ipoteca gravante sui 4 lotti.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/09/2017 rep.n. 3283 trascritto a Venezia in data 23/11/2017 ai nn. 38296/25529.



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi sono impianti comuni e non risultano spese condominiali da pagare in quanto trattasi di condominio di unico proprietario senza regolamento.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: immobile soggetto a vincolo paesaggistico (DPR 42/2004) e idrogeologico (RD 3267/1923)

14. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [redacted] nato [redacted] per:

1 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted] n. 68 vol. 303; trascritto a Venezia, in data 24/05/1989, al n. particolare 7241.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14437

2 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted]; trascritto a Venezia, in data 04/04/1977, ai nn. 4911/3961.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14436

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione edificio
Rilascio in data 21/07/2005 al n. di prot. 30268

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante 1
Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 52156

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 22/03/2006 al n. di prot. 11556
NOTE: riferita alla variante n. 1

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante n. 2
Rilascio in data 31/07/2006 al n. di prot. 31772

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 41452

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante n. 3
Presentazione in data 31/10/2006 al n. di prot. 43745

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 28/12/2006 al n. di prot. 51258
NOTE: riferita alla variante n. 3



Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica

Rilascio in data 19/02/2007 al n. di prot. 6473

NOTE: con conferma parere da parte della Soprintendenza con prot. 11421 del 15-01-2007

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

rilascio in data 22/06/2007 al n. di prot. 25494

NOTE: licenza n. 5862

15.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento in condominio di 2 piani e 4 unità; l'appartamento è ubicato al piano terra lato sud ed è composto da cucina-soggiorno, camera, guardaroba, disimpegno e bagno; il sottoscala è da ritenere comune in quanto vi sono i contatori dell'energia elettrica. L'appartamento ha finiture con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in impianto elettrico e privo di impianto di riscaldamento/condizionamento. La cucina funziona a GPL con bombole singole e mancano le aperture di areazione naturale a livello del pavimento; quindi l'impianto non è a norma. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato con vano scale scoperto di proprietà degli alloggi al primo piano. L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2006, Gli impianti sono funzionanti ma non se ne garantisce la regolarità essendo la documentazione depositata in Comune circa le dichiarazioni di conformità risalenti all'epoca di costruzione. Il fabbricato, secondo quanto riscontrato presso il Comune, non dispone di deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi nazionali, ma dispone di certificato di idoneità statica parziale in data 04-09-
[REDACTED] depositata negli atti del Comune con la pratica di agibilità dell'immobile. L'edificio non è antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna deve intendersi condominiale e da utilizzare come da futuri accordi degli acquirenti. L'accesso all'immobile avviene attraverso servitù a carico dell'immobile posto fronte Corso del Sole, mappale n. 1178 del foglio 50. Compete all'acquirente la definizione/regolamentazione della parti comuni dell'edificio.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie alloggio	sup lorda di pavimento	53,50	1,00	53,50	€ 2.500,00



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

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 2° sem. San Michele al Tagliamento zona E5 Bibione, abitazioni civili stato normale valori unitari mq 1800 - 2200, stato ottimo 2300-3200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2500/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	
Superficie alloggio	53,50	€ 2.500,00	
Valore corpo			€ 133.750,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ -33.750,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.000,00
---	-------------



Lotto: 003
APPARTAMENTO SUB 8 - PIANO PRIMO LATO NORD

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Piena proprietà ad [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1177, subalterno 8, via Egeria, piano 1, categoria A/2, classe 8, vani 3, superficie catastale mq 46, rendita € 271.14

Conformità catastale:

La planimetria catastale, pur essendo stata inoltrata non è rinvenibile nella banca dati, per cui va richiesta la rettifica; la planimetria catastale depositata in comune corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile. Va rifatto l'elaborato planimetrico per indicare correttamente gli spazi comuni del fabbricato.

Sistemazione planimetria, elaborato planimetrico e pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali per pratiche catastali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Immobile in locazione occupato dal sig. [REDACTED]
scrittura privata registrata a Latisana il 15/10/2015 [REDACTED] per un canone di euro 500/mese.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 01/07/2016 rep.n. 1015; Iscritta a Venezia in data 04/07/2016 n. particolare 3755; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: ipoteca gravante solo sul sub 7.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; a rogito di Notaio Costola in data 15/09/2017 rep.n. 1313; Iscritta a Venezia in data 18/09/2017 n. particolare 5247; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: estensione ipoteca gravante sui 4 lotti.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/09/2017 rep.n. 3283 trascritto a Venezia in data 23/11/2017 ai nn. 38296/25529.



21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi sono impianti comuni e non risultano spese condominiali da pagare in quanto trattasi di condominio di unico proprietario senza regolamento.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: immobile soggetto a vincolo paesaggistico (DPR 42/2004) e idrogeologico (RD 3267/1923)

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 10/10/1988 per:

1 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted]

[redacted] trascritto a Venezia, in data

24/05/1989, al n. particolare 7241.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14437

2 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted]

[redacted] trascritto a Venezia, in data 04/04/1977, ai nn. 4911/3961.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14436

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edificio

Rilascio in data 21/07/2005 al n. di prot. 30268

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante 1

Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 52156

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Rilascio in data 22/03/2006 al n. di prot. 11556

NOTE: riferita alla variante n. 1

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante n. 2

Rilascio in data 31/07/2006 al n. di prot. 31772

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 41452

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante n. 3

Presentazione in data 31/10/2006 al n. di prot. 43745

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Rilascio in data 28/12/2006 al n. di prot. 51258

NOTE: riferita alla variante n. 3



Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica

Rilascio in data 19/02/2007 al n. di prot. 6473

NOTE: con conferma parere della Soprintendenza con prot. 11421 del 15-01-2007

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

rilasciata in data 22/06/2007 al n. di prot. 25494

NOTE: licenza n. 5862

23.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento in condominio di 2 piani e 4 unità; l'appartamento è ubicato al piano primo lato nord ed è composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, il sottoscala al piano terra è da ritenere comune in quanto vi sono i contatori dell'energia elettrica). L'appartamento ha finiture con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in impianto elettrico e privo di impianto di riscaldamento. La cucina funziona a GPL con bombole singole e mancano le aperture di areazione naturale a livello del pavimento; quindi l'impianto non è a norma. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato con vano scale scoperto di proprietà degli alloggi al primo piano. L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2006, Gli impianti sono funzionanti ma non se ne garantisce la regolarità essendo la documentazione depositata in Comune circa le dichiarazioni di conformità risalenti all'epoca di costruzione. Il fabbricato, secondo quanto riscontrato presso il Comune, non dispone di deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi nazionali, ma dispone di certificato di idoneità statica parziale in data 04-09-2006 dell'ing. [REDACTED] depositata negli atti del Comune con la pratica di agibilità dell'immobile. L'edificio non è antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna deve intendersi condominiale e da utilizzare come da futuri accordi degli acquirenti. L'accesso all'immobile avviene attraverso servitù a carico dell'immobile posto fronte Corso del Sole, mappale n. 1178 del foglio 50. Compete all'acquirente la definizione/regolamentazione della parti comuni dell'edificio.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie alloggio	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50	€ 2.500,00



24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 2° sem. San Michele al Tagliamento zona E5 Bibione, abitazioni civili stato normale valori unitari mq 1800 - 2200, stato ottimo 2300-3200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2500/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	
Superficie alloggio	44,5	€ 2.500,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.250,00
Valore corpo			

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	-€ 27.750,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.500,00
---	--------------------



Lotto: 004
APPARTAMENTO SUB 9 - PIANO PRIMO LATO SUD

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà ad [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1177, subalterno 9, Via Egeria, piano T, categoria A/2, classe 8, vani 3,5, superficie catastale mq 75, rendita € 316.33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile, in quanto non esiste il foro scala circolare e non va indicata la terrazza al secondo piano che rimane parte comune, ed è inaccessibile; va anche modificato l'elaborato planimetrico in quanto vanno indicate le parti comuni a tutte le 4 unità (area scoperta e sottoscala)

Oneri Totali per pratiche catastali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

27. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato con scrittura privata non registrata e non opponibile a terzi dal [REDACTED] [REDACTED] fino al 30/09/2018

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni; A rogito di Notaio Costola in data 01/07/2016 ai nn. 1015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/07/2016/3755; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: ipoteca gravante solo sul sub 7.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop.per azioni contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Costola in data 15/09/2017 ai nn. 1313; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/09/2017/5247; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: estensione ipoteca gravante sui 4 lotti.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/09/2017 ai nn. 3283 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2017 ai nn. 38296/25529.



Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SUB 9

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi sono impianti comuni e non risultano spese condominiali da pagare in quanto trattasi di condominio di unico proprietario senza regolamento.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: immobile soggetto a vincolo paesaggistico (DPR 42/2004) e idrogeologico (RD 3267/1923)

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 10/10/1988 per:

1 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted]; trascritto a Venezia, in data 24/05/1989, al n. particolare 7241.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14437

2 – quota di 1\2 per denuncia di successione di [redacted] trascritto a Venezia, in data 04/04/1977, al nn. 4911/3961.

Accettazione tacita trascritta a Venezia il 04-07-2016 n. particolare 14436

31. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione edificio
Rilascio in data 21/07/2005 al n. di prot. 30268

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante 1
Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 52156

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 22/03/2006 al n. di prot. 11556
NOTE: riferita alla variante n. 1

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante n. 2
Rilascio in data 31/07/2006 al n. di prot. 31772

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 41452

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante n. 3
Presentazione in data 31/10/2006 al n. di prot. 43745



Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Rilascio in data 28/12/2006 al n. di prot. 51258
NOTE: riferita alla variante n. 3

Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica
Rilascio in data 19/02/2007 al n. di prot. 6473
NOTE: con conferma parere della Soprintendenza con prot. 11421 del 15-01-2007

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Abitabilità/agibilità in data 22/06/2007 al n. di prot. 25494
NOTE: licenza n. 5862

31.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento in condominio di 2 piani e 4 unità; l'appartamento è ubicato al piano primo lato sud ed è composto da cucina-soggiorno, camera, guardaroba, disimpegno e bagno; il sottoscala è da ritenere comune in quanto vi sono i contatori dell'energia elettrica. L'appartamento ha finiture con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in impianto elettrico e privo di impianto di riscaldamento. La cucina funziona a GPL con bombole singole e mancano le aperture di areazione naturale a livello del pavimento; quindi l'impianto non è a norma. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato con vano scale scoperto di proprietà degli alloggi al primo piano. L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2006, Gli impianti sono funzionanti ma non se ne garantisce la regolarità essendo la documentazione depositata in Comune circa le dichiarazioni di conformità risalenti all'epoca di costruzione. Il fabbricato, secondo quanto riscontrato presso il Comune, non dispone di deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi nazionali, ma dispone di certificato di idoneità statica parziale in data 04-09-2006 dell'ing. [redacted] depositata negli atti del Comune con la pratica di agibilità dell'immobile. L'edificio non è antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna deve intendersi condominiale e da utilizzare come da futuri accordi degli acquirenti. L'accesso all'immobile avviene attraverso servitù a carico dell'immobile posto fronte Corso del Sole, mappale n. 1178 del foglio 50. Compete all'acquirente la definizione/regolamentazione della parti comuni dell'edificio.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie alloggio	sup lorda di pavimento	53,50	1,00	53,50	€ 2.500,00
Superficie poggiolo	sup lorda di pavimento	16,00	0,20	3,20	€ 2.500,00



32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 2° sem. San Michele al Tagliamento zona E5 Bibione, abitazioni civili stato normale valori unitari mq 1800 - 2200, stato ottimo 2300-3200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2500/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	
Superficie alloggio	53,50	€ 2.500,00	
Superficie poggolo	3,20	€ 2.500,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.750,00
Valore corpo			

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ -35.750,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.000,00
---	--------------

33. STATO CIVILE ESECUTATO

L'esecutato, sulla base dell'estratto di nascita rilasciato dal Comune di Latisana non risulta coniugato.

34. MILLESIMI DI COMPROPRIETA' E PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari sopra indicate nei vari lotti, sulle parti comuni definite come muri, tetto, area, scoperto, sottoscala, lastrico solare spettano i seguenti millesimi:

Lotto/sub	Superficie mq	millesimi
Lotto 1 sub 6	45,50	226,14
Lotto 2 sub 7	53,50	265,91
Lotto 3 sub 8	45,50	226,14
Lotto 4 sub 9	56,70	281,81
Totale	201,20	1000,00

Le scale di accesso al primo piano sono comuni ai due alloggi sub 8 e 9 per la prima rampa e pianerottolo poi ogni alloggio è proprietario esclusivo della seconda rampa e relativi pianerottoli e poggiosi.

35. PRATICHE CATASTALI

Sarebbe opportuna la ridefinizione catastale del complesso immobiliare, come indicato nei vari lotti, in modo da rendere chiaro quale sia l'unità immobiliare e sue pertinenze che sono oggetto di vendita, e indicare anche graficamente nell'elaborato planimetrico le parti comuni, che oggi non rispecchiano quanto risultante nella presente relazione. Con la variazione i subalterni subiranno la modifica numerica di identificazione.

Data generazione:
03-09-2018 16:09:19

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè



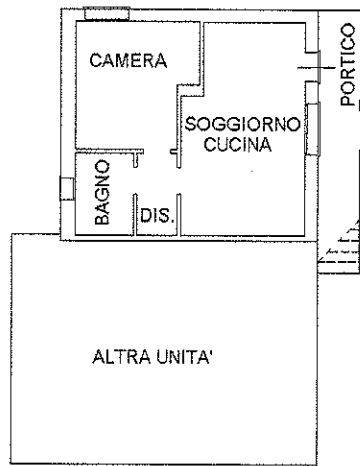
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0122975 del 16/04/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament
Via Egeria civ.

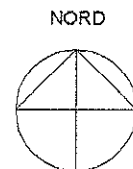
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 50
Particella: 1177
Subalterno: 6

Compilata da:
Zamarian Alessandro
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 1902

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 2,70



Ultima planimetria in atti

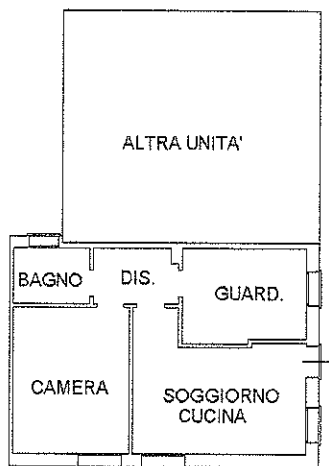
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0122975 del 16/04/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament
Via Egeria civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 50
Particella: 1177
Subalterno: 7

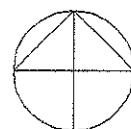
Compilata da:
Zamarian Alessandro
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 1902

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 2,70

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2018 - n. T252245 - Richiedente: TMOBRN54R27C991F

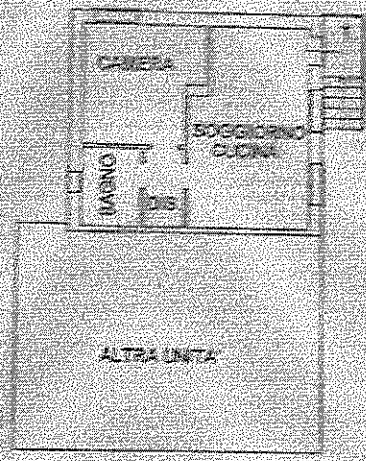
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (0640) - < Foglio: 50 - Particella: 1177 - Subalterno: 7 >
VIA EGERIA piano: T;

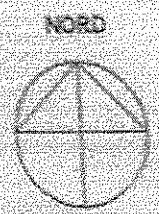
Ufficio del Territorio
ISTATO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Denominazione perseguita: 2 Planimetria di 1.1.1.1 in Comune di San Michele di Veduggio Via Zappalà	
Costruttore: Decorabili Servizio: 55 Partenza: 1977 Subdivisione: 2	Completata da: Stefano Alessandrini Professione: Architetto Via: Venezia
1942	

Scala 1:200



PRIMO PIANO
H. 2.70



Genzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione prototipale n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO
via Egeria _____

Identificativi Catastrali:

Sezione: _____
Foglio: 55
Particella: 1177
Subalterno: 9

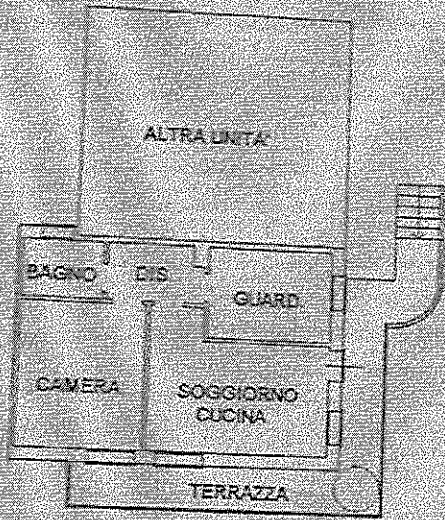
Compilata da:
GAMBISIO ALESSANDRO

Iscritto all'albo:
ARCHITETTI

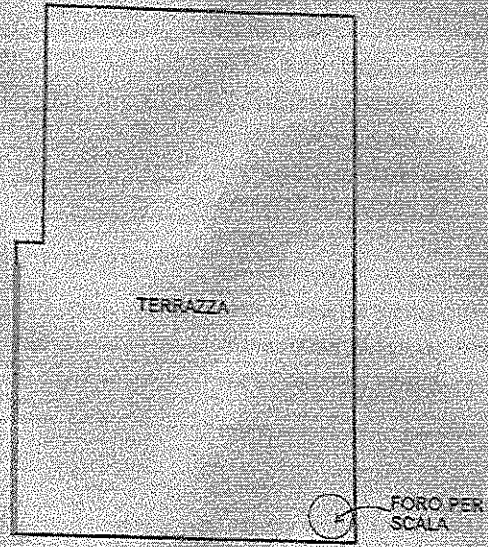
Prov. Venezia

N. 1902

Schema n. 1 Scala 1:200

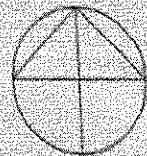


PRIMO PIANO
H. 2,70



SECONDO PIANO

NORD



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zamarian Alessandro	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Venezia	N. 1902

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0122975 del 16/04/2007
Sezione: Foglio: 50 Particella: 1177	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 1177 - Elaborato planimetrico

