



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.: BBBGLC69H21G889D

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 15/2017

PROMOSSA DA: BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.

CONTRO: 

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 22.12.2017

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

PROMOSSA DA: BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.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 in 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 amministrativi 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 oblazioni 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



- € 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 Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 787, subalterno 5, indirizzo via Cormor, 14, scala --, interno 57, piano T-1, comune I040, categoria A/7, classe 7, consistenza 4,5 vani superficie 63 mq, rendita € 418,33, [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria I040, foglio 49, particella 787, qualità ente urbano, classe --, superficie catastale 1215, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --



2. Possesso

Bene: via Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: BNL, Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Beni: via Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cormor n° 14 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Bibione**
via Cormor n° 14

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bibione, via Cormor n° 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 787, subalterno 5, indirizzo via Cormor, 14, scala --, interno 57, piano T-1, comune I040, categoria A/7, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 63 mq, rendita € 418,33

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 41883 Rogante: [redacted] Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 19460.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7/1000 parti comuni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria I040, foglio 49, particella 787, qualità ente urbano, classe --, superficie catastale 1215, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 41883 Rogante: [redacted] Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 19460.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie catastali non riportano le ultime modifiche interne realizzate con D.I.A. n° 5321 del 13.02.2008, consistenti in piccole modifiche interne senza alterazione del numero di vani o della superficie complessiva. Queste modifiche non costituiscono variazione sostanziale sotto l'aspetto catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Complesso residenziale turistico recintato con piscine in area comune



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo; A rogito di notaio [REDACTED] in data 21/07/2005 ai nn. 41884/11982; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2005 ai nn. 33009/8264; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 160000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; A rogito di notaio [REDACTED] in data 12/08/2009 ai nn. 46085/14285; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/08/2009 ai nn. 29915/6524; Importo ipoteca: € 3150000; Importo capitale: € 1700000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BNL contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/05/2011 ai nn. 735/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2011 ai nn. 18987/3797; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 193113,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BNL contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 272 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/10/2012 ai nn. 28509/20194.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/09/2013 ai nn. 1494/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/07/2015 ai nn. 21734/3607; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 165362,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/01/2017 ai nn. 4760 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2017 ai nn. 4165/2723.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1,60 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.663,52 € relative al conguaglio 2017 e preventivo 2018

Millesimi di proprietà: 7/100 parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: redatto dalla scrivente, in quanto non presente.



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 09/11/1984 .
 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caruso, in data 16/11/1979, ai nn. 2691; registrato a Treviso, in data 16/11/1979, ai nn. 8207.

Titolare/Proprietario: [redacted] nuda proprietà [redacted]
 usufruttuari dal 09/11/1984 al 21/07/2005 . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Corsi, in data 09/11/1984, ai nn. 5004/982; trascritto a Venezia, in data 19/11/1984, ai nn. 22060/17702.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Corsi, in data 21/07/2005, ai nn. 41883/11981; trascritto a Venezia, in data 29/07/2005, ai nn. 33008/19460.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
 Intestazione [redacted]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione di n° 15 edifici di civile abitazione e piscine
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/05/1974 al n. di prot. 6604
 Abitabilità/agibilità in data 20/06/1977 al n. di prot. 2968

Numero pratica: Pratica 02
 Intestazione [redacted]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: variante precedente licenza edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 25/09/1975 al n. di prot. 10873
 Abitabilità/agibilità in data 20/06/1977 al n. di prot. 2968

Numero pratica: Pratica 03
 Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Modifiche interne
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 5321

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Lottizzazione
----------------------------------	------------------------



In forza della delibera:	C.C. n° 72 del 20.12.1971
Zona omogenea:	Zona per residenti stabili
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	edilizia di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rep. 13495/7867 del 31.07.1973 notaio Cipolla
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
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 in villini [A7] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima è una villetta di testa di un blocco di villette a schiera da 8 unità, inserite all'interno di un complesso residenziale, denominato "Danubio", costituito da svariati blocchi residenziali, a fini turistici. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra troviamo un ingresso salotto ed una cucina, mentre al piano superiore troviamo due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, di ridotte dimensioni, ed un bagno piastrellato e dotato di tutti gli accessori e del box doccia. Una delle due camere è dotata di armadio a muro. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le finiture sono al civile, con pavimentazioni in piastrelle e laminato legno al piano superiore. Al piano superiore, accedendo dalla camera matrimoniale, troviamo un terrazzino con sviluppo ad angolo su due fronti del fabbricato. al piano terra è presente un giardino, di dimensione leggermente superiore a quelle degli altri immobili medi, con ampio porticato e zona caminetto/barbecue. Attualmente l'immobile versa in pessime condizioni a causa di una perdita da una conduttura la piano primo che ha danneggiato fortemente il piano inferiore e in maniera meno importante ma diffusa, il piano primo. L'impianto elettrico interessato dall'allagamento ora non è funzionante e richiede manutenzione. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma uno di raffrescamento (macchina esterna) ed un boiler dell'acqua calda, entrambi fuori uso.

E' presente un impianto televisivo.

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 diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,50**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60



L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile richiede interventi radicali di ristrutturazione a causa di una perdita d'acqua.

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 condominiali pertinenti 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 concessionario.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra: 6,72x4,40=	sup lorda di pavimento	1,00	29,00	€ 2.500,00
portico: 3,20x6,72 =	sup lorda di pavimento	0,50	10,75	€ 2.500,00
piano primo: 6,72x4,40=	sup lorda di pavimento	1,00	29,00	€ 2.500,00
terrazzo P1:	sup lorda di pavimento	0,30	2,40	€ 2.500,00

71,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: San Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3300

Accessori:

A

1. Giardino

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 70 circa mq

Valore a corpo: € 2000

Note: viene valutato il surplus dato rispetto le altre aree a giardino mediamente presenti per le altre unità del complesso edilizio, di dimensioni minori.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****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-Bibione E5 - destinazione residenziale - Ville e Villini - stato di conservazione ottimo.
 Borsino immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. da 2.400 a 3.300 €/mq
 Borsino immobiliare 2.277 a 3.097 €/mq;

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

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra: 6,72x4,40=	29,00	€ 2.500,00	€ 72.500,00
portico: 3,20x6,72 =	10,75	€ 2.500,00	€ 26.875,00
piano primo: 6,72x4,40=	29,00	€ 2.500,00	€ 72.500,00
terrazzo P1:	2,40	€ 2.500,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.875,00
gravi lesioni dovute ad infiltrazioni d'acqua per rottura conduttura: impianti fuori uso			€ -53.362,50
Valore corpo			€ 124.512,50
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.512,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.512,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Giardino	71,15	€ 126.512,50	€ 126.512,50

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%)	€ 18.976,88
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.650,00
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: € 105.885,63

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

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 22.12.2017

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* *Spese condominiali e contratto di locazione*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7.* *Documentazione fotografica*

Attestato di Prestazione Energetica



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

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO
 Scala originale: 1:400
 Dimensione cornice: 1068,000 x 756,000 metri
 Prof. n. T305868/2017
 13-Set-2017 19:28:9
 Foglio: 49

I Particella: 787

E=29100



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

Data: 13/09/2017 - Ora: 19.24.05

Segue

Visura n.: T305165 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice: 1040)	
	Provincia di VENEZIA	
Catasto Terreni	Foglio: 49 Particella: 787	

Area di enti urbani e promiscui dal 20/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/11/1985 (n. 10484
1	49	787		-	ENTE URBANO	ha arc ca 12 15				
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 49 particella 549 - foglio 49 particella 782 - foglio 49 particella 783 - foglio 49 particella 784 - foglio 49 particella 785 - foglio 49 particella 786 - foglio 49 particella 788 - foglio 49 particella 790 - foglio 49 particella 791 - foglio 49 particella 792 - foglio 49 particella 793 - foglio 49 particella 794 - foglio 49 particella 795 - foglio 49 particella 796 - foglio 49 particella 797

Situazione dell'Immobile dal 20/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/11/1985 (n. 10484
1	49	787		-	ENTE URBANO	ha arc ca 12 15				
Notifica						Partita	10503			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 49 particella 549 - foglio 49 particella 782 - foglio 49 particella 783 - foglio 49 particella 784 - foglio 49 particella 785 - foglio 49 particella 786 - foglio 49 particella 788 - foglio 49 particella 790 - foglio 49 particella 791 - foglio 49 particella 792 - foglio 49 particella 793 - foglio 49 particella 794 - foglio 49 particella 795 - foglio 49 particella 796 - foglio 49 particella 797

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

Data: 13/09/2017 - Ora: 19.24.05

Fine

Visura n.: T305165 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 20/11/1985

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/11/1985
DATI DERIVANTI DA			
Variazione in atti dal 20/11/1985			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	49	549		-	BOSCO ALTO 1	2 98 10		Dominicale L. 178.860	Agrario L. 17.886	Impianto meccanografico dal 01/09/1976
Notifica				Partita	10303					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/11/1985
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/09/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

Data: 13/09/2017 - Ora: 19.26.01 Segue
Visura n.: T305475 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice: I040)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 49 Particella: 787 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	787	5			A7	7	4,5 vani	Catastale	Euro 418,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA TIMAVO piano: F-I;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	787	5			A7	7	4,5 vani	Catastale	Euro 418,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2014 protocollo n. VE0242039 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 144117.1/2014)
Indirizzo: VIA TIMAVO piano: F-I;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	787	5			A7	7	4,5 vani	Catastale	Euro 418,33 I. 810.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA RIVA BRESCIANI piano: F-I;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

Data: 13/09/2017 - Ora: 19.26.01 Segue
Visura n.: T305475 Pag: 2

Notifica	-	Partita	8115	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		49	787	5			A/7	7	4,5 vari		L. 1.786 /	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA RIVA BRESCIANI piano: T-1;										
Notifica		-	Partita		8115	Mod.58		-				

Situazione degli intestati dal 21/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 41883 Rogante: CORSI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 19460.1/2005)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 21/07/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 21/07/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 21/07/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/1984 Voltura in atti dal 28/11/1992 Repertorio n.: 5004 Rogante: CORDI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: n. 7442 del 27/11/1984 COMPRAVENDITA (n. 1476.1/1985)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/11/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 09/11/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 09/11/1984
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

Data: 13/09/2017 - Ora: 19.26.01 Fine

Visura n.: T305475 Pag: 3

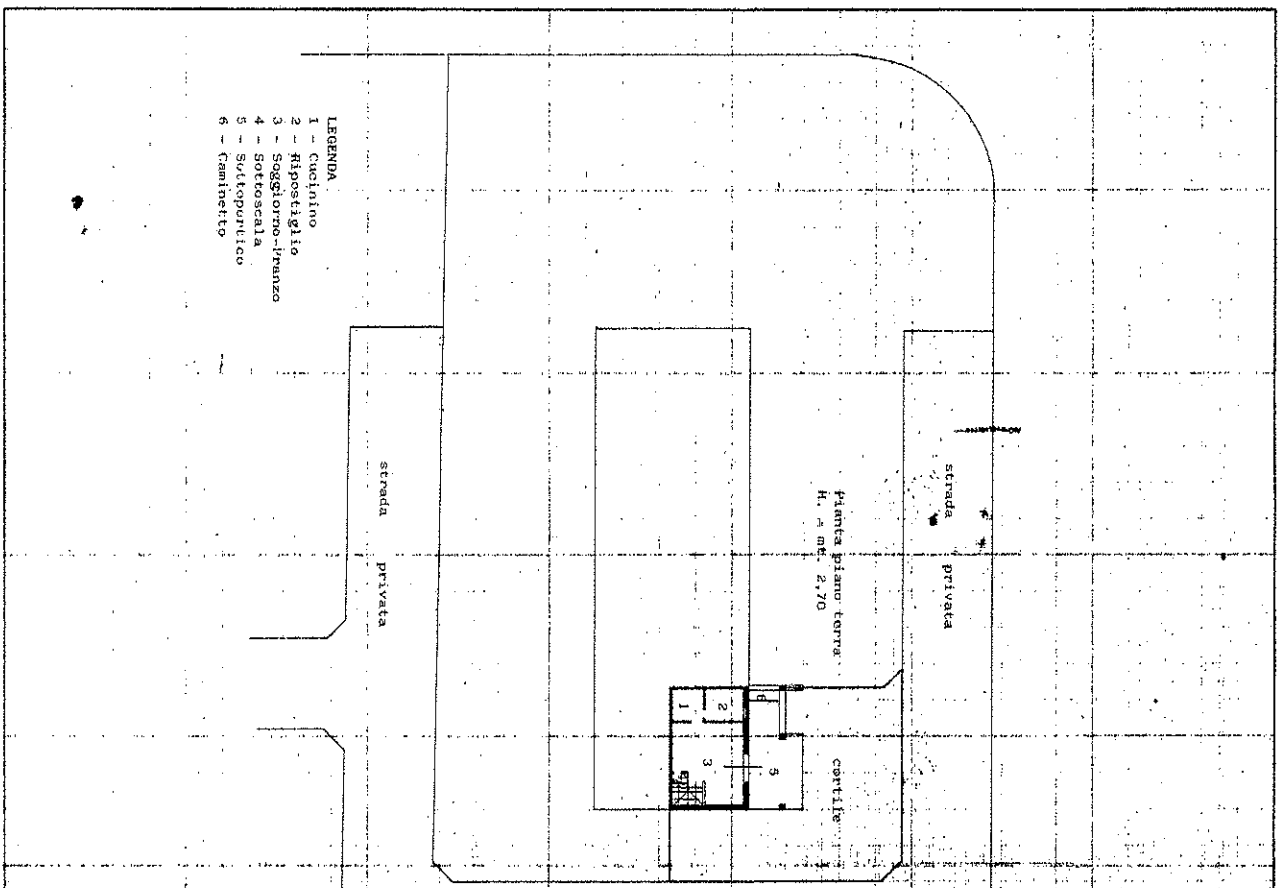
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

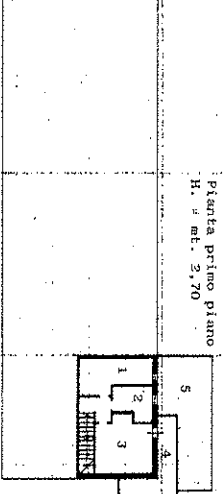
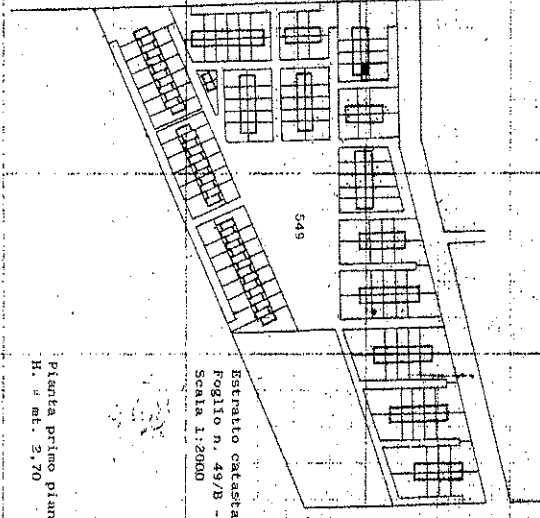
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/05/1977 - Data: 13/09/2017 - n. T310583 - Richiedente: BBBGLC68H21G888D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X527) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



- LEGENDA
- 1 - Cucina
 - 2 - Ripostiglio
 - 3 - Soggiorno-Pranzo
 - 4 - Sottoscala
 - 5 - Sottoporico
 - 6 - Fumisterio

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGLIAMENTO - Via BIRIONE-LOTTE, DRESCIANI-RIVA
Data: [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di [redacted]
VENEZIA B.3 - n° 19



- LEGENDA
- 1 - Camera
 - 2 - Bagno
 - 3 - Camera
 - 4 - Posgiolo
 - 5 - Tetto

ORIENTAMENTO
SCALA D.P.E. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1012
	F 48 n. 787 / 5

Completata da [redacted]
Incarico alla guida de [redacted] GIRONETTI
data della Planimetria n. [redacted] VENEZIA
data [redacted]
Pianista [redacted]