Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **211/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filipetto
Codice fiscale: FLP MRZ 72A21 G888Q
Partita IVA: 01 44 73 10 937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia
Telefono: 0434 - 923023
Fax: 0434 - 923023
Email: filipettomaurizio@gmail.com
Pec: maurizio.filipetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Categoria: abitazione di tipo economico [A3] e posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- sez. censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 50, part. 1343
  qualità ente urbano
  superficie catastale 1.050 mq

Catasto Fabbricati:

- sez. cens. San Michele al Tagliamento (VE), F. 50, mapp. 1343, sub. 13
  indirizzo: via Auriga, piano 3, comune San Michele al Tagliamento (VE)
  categoria A/3
  classe 6
  consistenza 3,5 vani
  superficie catastale 33 mq
  rendita € 184,38
  proprietario:
  [redacted]
  Proprietario per 1/1

- sez. cens. San Michele al Tagliamento (VE), F. 50, mapp. 1343, sub. 35
  indirizzo: via Auriga, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE)
  categoria C/6
  classe 8
  consistenza 13 mq
  superficie catastale 14 mq
  rendita € 23,50
  proprietario:
  [redacted]
  Proprietario per 1/1

2. Possesso

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra
Continuità delle trascrizioni: non risulta presente la trascrizione di accettazione dell'eredità da parte del sig.[redacted] a seguito della morte, in data [redacted] della madre [redacted]

8. Prezzo

Bene: via Auriga n.57 – loc. Bibione – 30028 San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: UNICO
Prezzo base d'asta del lotto: **€. 98.673,95**

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località **Bibione**
via Auriga n.57

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Non risulta presente l'accettazione di eredità da parte del sig. Puiatti Gianni in morte della madre Favretti Elda, deceduta il 09.07.2001.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Non risulta presente l'accettazione di eredità da parte del sig. Puiatti Gianni in morte della madre Favretti Elda, deceduta il 09.07.2001.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] con relativo posto auto coperto [C6] sito in località Bibione, via Auriga n.57, Comune di San Michele al Tagliamento.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Sezione censuaria: San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 1343
qualità ente urbano
superficie catastale 1.050 mq
Derivante da: tipo mappale del 01/06/1981 protocollo n.83573 in atti dal 13/09/2000 (n. 29.1 /1981)
Confini: confina in senso orario partendo da nord con il mapp. 1335, ad est con il mapp. 3195, a sud con i mapp. 455 e 456 ad ovest con via Auriga, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Sezione censuaria: comune San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 1343, sub. 13
Indirizzo: via Auriga, piano 3
categoria A/3
classe 6
consistenza 3,5
superficie 33 mq - escluse le aree scoperte 31 mq
rendita € 184,38

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 29 millesimi come risulta da tabella millesimale inoltrata dall'amministratore (Allegato 4)
Confini: confina da ovest in senso orario con vano scala comune condominiale e scoperto condominiale, a nord e ad est con scoperto condominiale, a sud con disimpegno comune ed altra unità abitativa, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Sezione censuaria: comune San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 1343, sub. 35
Indirizzo: via Auriga, piano T
categoria C/6
classe 8
consistenza 13 mq
superficie 14 mq
rendita € 23,50
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 2 millesimi come risulta da tabella millesimale inoltrata dall'amministratore (Allegato 4)
Confini: confina da est in senso orario con scoperto condominiale, a sud sempre con scoperto condominiale, ad ovest e nord con altri posti auto, salvo se altri.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale**.
Note: la modifica dell'altezza di calpestio (7 cm) del pavimento del bagno non modifica la consistenza e non influisce sulla rendita catastale per cui se ne dichiara la conformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le ispezioni ipocatastali depositate dalla [redacted] risultano complete per il lotto in oggetto (si riporta copia in Allegato 1). Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 21/01/2019 (vedi Allegato 1 bis) confermano i dati delle suddette ispezioni.
Si rileva **l'assenza della trascrizione di accettazione dell'eredità** da parte del [redacted]
Caratteristiche zona: turistica
Area urbanistica: zona per la residenza stabile e turistica a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti o con parchimetro.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed alcuni di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: alimentari (ottimo), tabacchi (ottimo), bar - ristoranti (ottimo), hotel (ottimo), spiaggia (ottimo).
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e commerciali
Principali collegamenti pubblici: servizio taxi a 320 m in linea d'aria, stazione autobus a 650 m in linea d'aria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizioni pregiudizievoli:
Pignoramento immobili a favore d [redacted] a rogito di Ufficiale Giu-

diziario di Treviso in data 23/07/2018 ai nn. 6742/2018, iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2018 ai nn. 28371/19489.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 580,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ..... €. 521,63
spese straordinarie per rifacimento copertura: ..... €. 1.085,00
totale spese scadute ed insolute al momento della perizia: ..... €. 1.606,63

Millesimi di proprietà: si riportano i millesimi come dichiarati dall'attuale amministrazione condominiale (vedi allegato 4 con relativa tabella millesimale):
- mill. 29 riferiti all'appartamento
- mill. 2 riferiti al posto auto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il condominio presenta però il requisito dell''adattabilità

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - EPgl,nren 214,23 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: l'APE è stato redatto dal sottoscritto perito estimatore

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:
Zona soggetta ai seguenti vincoli:
- Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42/2004;
- Zona sottoposta a vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;
- Area di Tutela paesaggistica d'interesse regionale soggette a competenza degli enti locali ai sensi dell'art. 35 delle N. di A. del PTRC del 1992

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted]
proprietari da ante ventennio al **09/07/2001** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 12/09/1995, ai nn. 23720/6027; trascritto a Venezia, in data 21/09/1995, ai nn. 20161/14282.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietario dal 09/07/2001 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Testamento olografo con rogito di deposito e pubblicazione in data 07.11.2001 del Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto Rep. 106444 racc. n. 20063.
Denuncia di successione presso l'Ufficio del Registro di Conegliano (TV), in data 08.01.2002, ai nn. 62/460/2; trascritto a Venezia, in data 10/12/2014, ai nn. 30715/22010.

Note: **risulta assente la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte del sig.** [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7833 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/01/1979 al n. di prot. 1725
Rilascio in data 05/02/1980 al n. di prot. 1725
Abitabilità/agibilità in data 20/06/1981 al n. di prot. 3454
NOTE: si riportano di seguito i riferimenti alle pratiche principali per la realizzazione del condominio denominato "Tintoretto":

- Domanda di Concessione Edilizia prot. n. 1725 del 27.01.1979 a nome di [redacted] per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con relativi elaborati;
- Concessione per esecuzione opere edili n. 7833 prot. n. 1725 del 05.02.1980;
- Domanda di Concessione Edilizia in variante prot. n. 7622 del 22.04.1980 per variante scantinato ad uso magazzino con relativi elaborati;
- Concessione per esecuzione di opere edili in variante n. 7833 prot. n. 7622 del 19.05.1980;
- Domanda di Concessione Edilizia in variante prot. n. 17967 del 14.10.1980 per modifica copertura da terrazza a tetto a padiglione con relativi elaborati;
- Concessione per esecuzione di opere edili in variante n. 7833 prot. n. 17967 del 03.12.1980;
- Collaudo statico con prot. n. 1267 del 17.04.1981;
- Abitabilità con prot. n. 3454 del 20.06.1981

Numero pratica: 07833/0/06
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Installazione n.2 tende da sole presso condominio "Tintoretto"
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/01/2007 al n. di prot. 2530
Note: è presente "Certificato congiunto di Fine Lavori e Collaudo Finale" presentato in data 09-07-2007 con prot. n. 26959.

Numero pratica: 07833/0/07
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Opere per l'adeguamento del sistema fognario condominiale
Oggetto: Opere di adeguamento
Presentazione in data 21/07/2010 al n. di prot. 20100025952
Note: è presente "Dichiarazione di Fine Lavori" presentata in data 14-12-2010 con prot. n. 20100041992

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra **si dichiara la conformità edilizia**.
Note: l'aumento di altezza del piano di calpestio del bagno di 7 cm rispetto al resto dell'appartamento, costituisce edilizia libera. L'altezza del locale bagno rimane comunque di ml. 2,63 e quindi maggiore di ml. 2,40 minimi previsti per i vani accessori.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona per la residenza stabile e turistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra **si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra**

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio sito in località Bibione, San Michele al Tagliamento (VE), in via Auriga n.57 denominato "Condominio Tintoretto".
Il condominio, costituito da una palazzina di sei piani fuori terra che comprende 30 appartamenti, è stato realizzato e reso abitabile tra il 1980 ed il 1981.
E' situato in una zona turistica a poca distanza dalla spiaggia di Bibione.
Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da:

- un alloggio posto al piano terzo individuato al foglio 50 mapp. 1343 e sub.13, con altezza utile pari a cm. 270, e così composto: ingresso, soggiorno - cucina - pranzo, disimpegno zona notte, una camera, bagno (h. 263 cm). E' presente un terrazzo orientato a nord-est.
- posto auto coperto censito al foglio 50, mapp. 1343 e sub.35.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,58**

Condizioni generali dell'immobile: la palazzina si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.
L'appartamento ed i relativi accessori si trovano in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: sul terrazzo a nord - est non sono presenti lesioni significative.
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: L'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.
Scale	tipologia: **doppia rampa** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone** note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non risultano segni di sofferenza strutturale.
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: come già accennato le strutture verticali sono in buono stato di conservazione e non riportano danni riconducibili a problemi di tipo strutturale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime** note: i serramenti esterni in pvc sono del tipo a doppio vetro con vetrocamera e non presentano necessità di manutenzione straordinaria. In bagno è presente una finestra in alluminio con vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** note: porte in legno tamburate ed impiallacciate

Pareti esterne

materiale: **muratura di tamponamento in mattoni semipieni**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **ottime**
note: la pavimentazione interna è in piastrelle di qualità corrente e risulta in ottimo stato di conservazione.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **impiallacciato in legno**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **non presente**

Gas

tipologia: **a vista**
alimentazione: **GPL** con bombola:
condizioni: **buone**
conformità: **non presente**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **pompa di calore elettrica**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **unità interna / split**
condizioni: **non funzionante**
conformità: **non presente**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto dei terrazzini	sup lorda di pavimento	1,00	32,21	€ 2.900,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	4,44	€ 2.900,00
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,25	3,38	€ 2.900,00
Totale superficie equivalente			**40,03**	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Si è proceduto con una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene è stato valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.
Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al secondo semestre 2018 e si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona di fatto molto richiesta. E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, 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.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari di Bibione, San Michele al Tagliamento (VE) ed Osservatorio del mercato immobiliare;

O.M.I. - secondo semestre 2018:
- min. 2200 €/mq
- max. 3200 €/mq

8.2 Valutazione corpi:

Alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.364,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al netto del terrazzino	32,21	€ 2.900,00	€ 93.409,00
Terrazzo	4,44	€ 2.900,00	€ 12.876,00
Posto auto coperto	3,38	€ 2.900,00	€ 9.802,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.087,00
Valore corpo	€ 116.087,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.087,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.087,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggio posto al piano terzo con posto auto coperto al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	40,03	€ 116.087,00	€ 116.087,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 17.413,05

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: **€ 98.673,95**

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Porcia, lì 18-04-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filipetto