
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio "Aprilia" di Bibione**

contro:

N° Gen. Rep. **100/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Forestale Monica Cairoli**
Codice fiscale: CRLMNC64T54G888D
Partita IVA:
Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone
Telefono: 04341831761
Fax: 04341831762
Email: monica.cairoli@virgilio.it
Pec: m.cairoli@epap.conafpec.it

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Aurora 120/145

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30020
frazione: Bibione, Via Aurora 120/142

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 78, subalterno 10, indirizzo Via Aurora, scala B, interno 31, piano 1, sezione censuaria San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 173,53

Derivante da: Compravendita del 02/12/2009

Confini: A nord con mappale 312, ad Est con Via Leone, a Sud con Via Aurora, ad Ovest con mappale 79

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento in località turistico balneare

Caratteristiche zona: centrale turistica

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato nel periodo estivo con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Lignano, Latisana, Portogruaro.

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Attrazioni paesaggistiche: spiagge e litorali.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Casello di Latisana 25 KM, Ferrovia Stazione di Portogruaro circa 35 KM, Ferrovia stazione di Latisana circa 25 Km

Servizi offerti dalla zona: Spiaggia attrezzata (buona), Esercizi commerciali stagionali (buona), Piscine e terme (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Abitazione a favore di Condominio "Aprilia" di Bibione contro
derivante da Pignoramento
iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2014 ai nn. 11905 8629

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 601

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 12.355,09

Millesimi di proprietà: Generali 10,920 Appartamenti 30,480 Scala B 19,880 Ascensori scala B 11,350

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fregonese Francesco e Manzan Biancamaria dal **al 02/12/2009 (ante**

Pag. 4

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito notaio Bernini Edoardo in data 02/12/2009 ai nn. 13607/5177

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 938 del 26/2/1985
Zona omogenea:	"Residenza Turistica tipo 1"
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1.50
Rapporto di copertura:	max 0,33
Altezza massima ammessa:	max tre piani fuori terra compreso il piano terren
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di tre locali più servizi con posto auto scoperto, situato nella località balneare di Bibione (VE) nel centrale Viale Aurora, a circa 300 m. dalla spiaggia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero Scala B interno 31 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,80 m

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'appartamento è situato al primo piano del condominio Aurora all'interno n. 31, è composto da un ampio locale ingresso - soggiorno - sala da pranzo, cucina con balconcino, corridoio, doppi servizi di cui uno ad uso lavanderia, camera matrimoniale, camera singola e due ripostigli. L'unità è completata da un posto auto scoperto, identificato al n. 31, all'interno dello spazio condominiale riservato, accessibile da via del Leone attraverso il superamento di un cancello e di una sbarra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro**
accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**
- Note: Ingresso condominiale scala B

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone - Note: Portoncino d'ingresso dell'appartamento
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale turistico	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

Accessori:

- A.1 Posto auto identificato al n. Foglio 49 parte mapp. 311-312 posto al piano terra composto da posto auto scoperto - Sviluppa una superficie complessiva di 27,5 mq
Valore a corpo: € **12000**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento [A] con annesso Posto auto	80,00	80,00	188.000,00	188.000,00
				188.000,00	188.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 47.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
09-03-2015 19:03:57

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

E.I. n. 100/14

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Nell'esecuzione immobiliare promossa dalla

CONDOMINIO APRILIA

Contro

Allegato n. 5

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Attestato di prestazione energetica

Il CTU

Dott. for. Monica Cairoli

Monica Cairoli Dottore Forestale
Via del Maglio 8/B
33170 PORDENONE
Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762
cairoli.monica@gmail.com

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Attestato	28667/2015	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche						
Riferimenti catastali	SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO BIBIONE (VE) FOGLIO 49, MAP 78, SUB 10								
Indirizzo edificio	VIALE AURORA 140, SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO BIBIONE (VE)								
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>	Diagnosi energetica volontaria	<input type="checkbox"/>

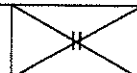
Proprietà						
Indirizzo						
E-mail				Telefono		

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**EDIFICIO DI CLASSE: G****3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI**

Prestazione energetica globale	253,61 kWh/mq anno
Prestazione raffrescamento	0,00 kWh/mq anno
Prestazione riscaldamento	214,24 kWh/mq anno
Prestazione acqua calda	39,37 kWh/mq anno
Emissioni di CO2	50,51 kg/mq anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I



III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Note	Tempo di ritorno (anni)
REALIZZAZIONE DI ISOLAMENTO A CAPPOTTO	147,41/F	INTERVENTO SUBORDINATO ALL'APPROVAZIONE DEL CONDOMINIO	4,00
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		147,41	5 (< 10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

RISCALDAMENTO		RAFFRESCAMENTO		ACQUA CALDA SANITARIA	X	FONTI RINNOVAB.	
---------------	--	----------------	--	-----------------------	---	-----------------	--

A+	< 21,31 kWh/mq anno
A	< 33,63 kWh/mq anno
B	< 48,94 kWh/mq anno
C	< 67,26 kWh/mq anno
D	< 82,58 kWh/mq anno
E	< 110,21 kWh/mq anno
F	< 153,16 kWh/mq anno
G	>= 153,16 kWh/mq anno

Riferimento legislativo
67,26 kWh/mq anno

253,61
kWh/mq
anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)	0,00	Indice energia primaria (EPI)	214,24	Indice energia primaria (EPacs)	39,37
Indice energia primaria limite di legge	N.D.	Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/2005)	49,27		
Indice involucro (EPe, invol)	13,49	Indice involucro (EPI, invol)	98,51		
Rendimento impianto	0,00	Rendimento medio stagionale impianto (ng)	45,98		
Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.
Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.

9. NOTE

Edificio non dotato di impianto di riscaldamento

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE		
Tipologia costruttiva	MISTA CALCESTRUZZO ARMATO E LATERIZIO		
Anno costruzione	1960	Numero appartamenti	32
Volume lordo riscaldato V(mc)	269,48	Superficie utile (mq)	69,54
Superficie disperdente S(mq)	76,14	Zona climatica / GG	E / 2649
Rapporto S/V	0,28	Destinazione d'uso	E.1 (1)

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno installazione	1990	Tipologia	BOILER ELETTRICO
	Potenza nominale (kw)	1,20	Combustibile	ELETTRICITA
Raffrescamento	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno installazione			
	Energia elettrica annua prodotta (kwh)		Tipologia	
	Energia termica annua prodotta (kwh)		Tipologia	

12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Progettista/i impianti	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Direttore lavori	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico		Tecnico abilitato	X	Energy manager		Organismo società	
Nome e cognome / Denominazione	ANDREA CANCIAN						
Indirizzo	VIA ZARA 51A PORDENONE (PN)	Telefono/email	3491205309 / andrea.cancian@archiworldpec.it				
Titolo	ARCH.	Titolo di studio					
Corso di formazione							
Ordine	ARCHITETTI	Iscrizione	740	PROV.	PN		
Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti, con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.						
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

12/02/2015 - rilievo degli elementi significativi dell'edificio

16. DATI DI INGRESSO

Provenienza	RILIEVO SUL POSTO
Responsabilità	SOGGETTO CERTIFICATORE

17. SOFTWARE

Denominazione	MC IMPIANTI 11300	Produttore	AERMEC SPA
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.			
DATA EMISSIONE	05/03/2015		