
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CIELLEDI S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **193/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
22-10-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: **Geom. Luca Fabbro**
Codice fiscale: FBLCU81S12G888K
Partita IVA:
Studio in: Viale Grigoletti 94/B - 33170 Pordenone
telefono: 339/3054017
PEC: luca.fabbro@geopec.it
email: geom.lucafabbro@gmail.com

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a Porcia (PN), in Via Umbria, n°37/B, con studio a Pordenone, in Viale M. Grigoletti, n°94/B, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 11/06/2014 ha ricevuto incarico dal Giudice relatore dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

- 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 col custode se già nominato**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **allegghi**, 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;
- 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 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 pigno-

- ramento 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, dia la 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 violazioni della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
 - 10) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
 - 11) **acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti 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 di 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 almeno 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), 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 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Beni in Teglio Veneto (Venezia)

Località/Frazione

Via Luigi Ciol, n.6

Lotto: LOTTO UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione - Subalterno n. 2.

Abitazione in villini [A7] sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Luigi Ciol, n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietà per 1/1, indirizzo Via Luigi Ciol, piano T, foglio 3, particella 836, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 Vani

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato una struttura in cartongesso tra la cucina ed il soggiorno (foto n. 17) che non è indicata nella planimetria catastale del Subalterno n. 2.

Oltre a ciò, sempre per la stessa planimetria, è stato riscontrato che la finestra del soggiorno con affaccio sul posto auto risulta chiusa. Sarebbe quindi opportuno presentare una nuova planimetria corretta per il subalterno n. 2, con costo stimato in via preventiva in € 1.200,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Posto Auto - Subalterno n. 3.

sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Luigi Ciol, n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietà per 1/1, indirizzo Via Luigi Ciol, piano T, foglio 3, particella 836, subalterno 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 Mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:periferica normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione - Subalterno n. 2
sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Luigi Ciol, n. 6**

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Non risultano esserci contratti di locazione (vedi anche comunicazione Agenzia Entrate della Provincia di Venezia, anche se si precisa che il referente dell'Agenzia delle Entrate ha trascritto un nome errato).

**Identificativo corpo: Posto Auto - Subalterno n. 3
sito in Teglio Veneto (Venezia), Via Luigi Ciol, n. 6**

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

- Descrizione onere: Atto di convenzione per lottizzazione n. 607 rogito Segretario del Comune di Teglio Veneto in data 22/05/1998, iscritto/trascritto a Venezia in data 10/06/1998 ai nn. 14686/9906

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza contro _____ Importo ipoteca: € 117.000,00
rogito Notaio Antonio Michielan in data 06/12/2012, iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2012 ai nn. 35146/5149

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CIELLEDI SRL con sede a Mel (BL)

contro
iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2013 ai nn.
29532/20444

- Pianoramento a favore di
contro :
iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2014 ai nn. 3780/2854

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese scadute

Millesimi di proprietà: Trattandosi di un'abitazione unifamiliare non vi sono
spese di natura condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Nessuno

Certificato energetico presente

Classe energetica Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori Dalla documentazione in possesso non emergono cause in
corso con domanda trascritta e non risultano particolari vincoli sui beni
oggetto di esecuzione.

Gli immobili in oggetto non sono comodamente divisibile in base alla loro
natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo
economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione
degli immobili stessi.

Gli immobili vengono pignorati per l'intero in quanto l'esecutato è proprietario
degli stessi per la quota intera.

Si allega copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
d'arte per l'impianto elettrico della ditta ALFAIMPIANTI elettrici di data
25/01/2008 e copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
dell'arte per l'impianto idrico e di riscaldamento della ditta NEW TERM S.R.L. di
data 26/03/2008 (vedi allegato 4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal ante ventennio al 15/01/1998 in forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario:

dal 15/01/1998 al 28/12/1998 In forza di atto di assegnazione a
rogito Sirignano Pietro in data 15/01/1998

Titolare/Proprietario:

dal 28/12/1998 al 21/05/2002 In forza di atto di assegnazione a
rogito Sirignano Pietro in data 28/12/1998

Titolare/Proprietario:

dal **21/05/2002 e attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Sirignano Pietro in data 21/05/2002

N.B.: Tutte le compravendite di cui sopra riguardavano esclusivamente il nudo terreno, in quanto il fabbricato è stato successivamente edificato dall'attuale proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Permesso di Costruire

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/2005 al n. di prot. 4222 - 05/0948

Abitabilità/agibilità in data 18/04/2008 al n. di prot. 2778 - 05/0948

NOTE: - Collaudo statico del 05-12-2006 con Protocollo n. 8698.

Identificativo: D.I.A. in variante

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2006 al n. di prot. 6872 - 06/6811

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato una struttura in cartongesso tra la cucina ed il soggiorno (foto n. 17) che non è indicata nelle piante di progetto e che la finestra del soggiorno con affaccio sul posto auto risulta chiusa.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria, al costo preventivabile in via puramente indicativa in € 2.500,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato, sanzioni e diritti di segreteria.

Vi è poi un accessorio esterno in legno (foto n. 30) che non è sanabile e che deve quindi essere rimosso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Altro:	Altro:
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	Lottizzazione con convenzione - Lotto n. 3
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 22/05/1998 n. 607 di repertorio del Segretario del Comune di Teglio Veneto, registrato a Portogruaro (VE) il 25/05/1998 (vedi atto di compravendita).
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Volume massimo ammesso:	957,03
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	278,92 mc
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Descrizione : **LOTTO UNICO**

Il giorno 30 del mese di Luglio dell'anno 2014 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, alla presenza del Geom. VENIER Daniele, in qualità di custode incaricato e del Sig. quest'ultimo l'esecutato proprietario e possessore dei beni meaesimi. Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuavano le varie verifiche all'interno degli immobili e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica. Trattasi di un'abitazione unifamiliare disposta su di un unico piano ed ubicata in Comune di Teglio Veneto (VE), in Via Luigi Ciol, n. 6, strada questa situata in una lottizzazione che appartiene alla frazione di Cintello. Questa è una zona periferica

e di conseguenza non è ben servita.

Il fabbricato è stato edificato mediante il Permesso di Costruire di data 07/06/2005 e successivamente all'esecuzione degli stessi in data 18/04/2008 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità.

La struttura è costituita da fondazioni continue in c.a., pilastri in c.a., murature portanti in blocchi di laterizio dello spessore di 25 cm, travi in c.a., con un primo solaio di sottotetto in latero-cemento, ed un tetto a copertura a falde realizzato con orditura in legno d'abete, tavole in legno e manto di copertura in coppi di laterizio (vedi relazioni tecniche di progetto allegate).

La muratura portante è coibentata mediante un pannello di sughero con successiva controparete interna con foratine in laterizio dello spessore da 8 cm, il pavimento è isolato con un vespaio in ciottoli dello spessore da 40 cm, nel soffitto vi è un controsoffitto in cartongesso, le pareti interne divisorie sono in laterizio, le superfici interne sono intonacate e rivestite con calce rasata in quasi tutte le stanze, tranne la cucina, la centrale termica e la camera degli ospiti rivestite esclusivamente con pittura per interni ed entrambi i bagni rivestiti parzialmente con pittura per interni, piastrelle in gres porcellanato ed ardesia.

L'altezza utile interna dei vani è pari a 270 cm.

I pavimenti sono in listoni di legno in wenge' con tinta nera, tranne la cucina che è in lastre con sassi di fiume con resina fluorescente e la centrale termica che ha il pavimento in gres.

I sanitari sono in gres porcellanato, la porta d'ingresso è un portoncino blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni (finestre) sono internamente in legno ed esternamente in alluminio zincato e vetro doppio camera, con tapparelle in alluminio zincato azionate elettricamente e zanzariera, i davanzali in marmo bianco ed internamente rivestiti in legno.

Esternamente il fabbricato è rivestito da mattoni in laterizio a faccia vista, le grondaie ed i pluviali sono in rame, i pavimenti esterni sono con lastre di cava tibetana, vi è un accesso pedonale ed un accesso carraio motorizzato, che dà accesso al posto auto coperto esterno (Subalterno n. 3).

Gli impianti, di cui vi sono anche i certificati di conformità, sono per l'elettrico del tipo fotovoltaico, mentre quello di riscaldamento è autonomo del tipo geotermico con pannelli solari.

Gli stessi hanno quindi un consumo ridotto con conseguente risparmio energetico. Si precisa poi che per l'impianto elettrico vi sono alcune prese a terra nella zona giorno e che l'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono siti nel soffitto dell'abitazione.

Vi è l'impianto di allarme.

Esternamente vi è un sistema di irrigazione automatizzato che irriga la vegetazione (piante, aiuole, giardino, siepe, ecc.) sito nel giardino esterno.

La recinzione sul fronte strada è con base in mattoni a faccia vista con sopra pannelli in metallo zincato, mentre la recinzione ai lati è con muretto in base in c.a. con soprastante paletti e rete metallica, oltre alla siepe.

All'esterno vi è anche un piccolo accessorio esterno in legno (foto n. 30) che non risulta censito ed è abusivo, pertanto deve essere rimosso.

Vi è l'autorizzazione allo scarico in fognatura, rilasciata dalla CAIBT S.p.A. (in qualità del Servizio Idrico gestore della fognatura) in data 11/02/2008 da rinnovarsi ogni 4 anni.

Visto quanto sopra è evidente che siamo in presenza di un'abitazione con delle finiture di buon pregio, e con un'impiantistica dal basso costo di utilizzo.

Si segnala che l'immobile è nato per le esigenze dell'attuale esecutato, quindi è disposta su di un unico piano fuori terra e con soltanto 2 camere, pertanto pur avendo delle buone finiture, non è certamente appetibile per una famiglia media, quindi vista anche la posizione periferica è probabile che godrà di una difficile commerciabilità.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **· Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **709**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Vani principali	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Piano Terra - Portico d'ingresso	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
Giardino esterno	sup lorda di pavimento	525,00	0,10	52,50
		709,00		229,50

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **· Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **26**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Posto auto esterno	sup lorda di pavimento	26,00	0,50	13,00
		26,00		13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche ed anzianità del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.100,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Si precisa che il terreno è ancora parzialmente edificabile per una volumetria pari a 278,92 MC (dati dalla differenza tra 957,03 MC edificabili complessivi del terreno in base al piano di lottizzazione e 678,21 MC dell'edificio esistente come da progetto), ma poiché è preponderante l'utilizzo come giardino lo stesso viene stimato con il coefficiente del 10% per la superficie netta pari a 525,00 Mq (735,00 Mq - 210,00 Mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Teglio Veneto (VE)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione - Subalterno n. 2		229,50	709,00	252.450,00	252.450,00
Posto Auto - Subalterno n. 3		13,00	26,00	14.300,00	14.300,00
				266.750,00	266.750,00

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.):

€
66.687,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €
200.062,50

Data generazione:
02-09-2014 10:09:50

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione Fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto della lottizzazione e del P.R.G.
- 4 – Concessioni, autorizzazioni, provvedimenti sanzionatori
- 5 – Attestato di prestazione energetica
- 6 – Atto di compravendita e comunicazione Agenzia Entrate
- 7 – Ispezioni ipotecarie
- 8 – Certificato stato civile

N-15200

E-15500



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore SILVESTRI ENRICO

I Particella: 836

Comune: TEGLIO VENETO
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

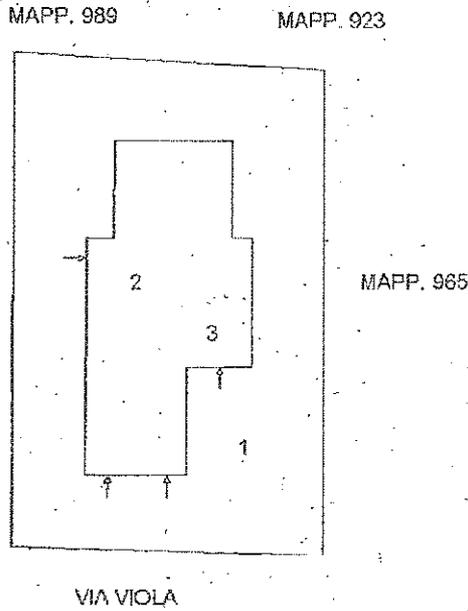
23-Giu-2014 9:50
Prot. n. T38908/2014

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Stromendo Fabio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Venezia N. 1917

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Comune di Teglio Veneto	Protocollo n. VE0034342 del 18/02/2008
Sezione: Foglio: 3 Particella: 836	Tipo Mappale n. 104275 del 23/03/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

PIANTA PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

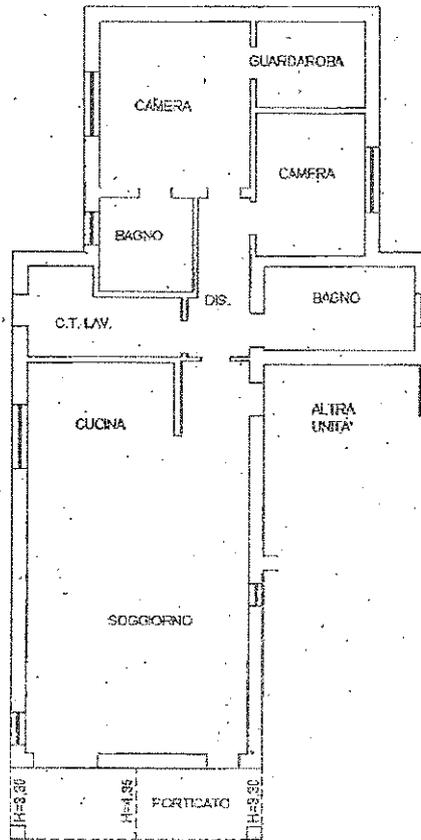
CATASTO DEL FABBRICATI - Situazione al 24/06/2014 - Comune di TEGLIO VENETO (1085) - < Foglio: 3 Particella: 836 - Elaborato

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0034342 del 18/02/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Teglio Veneto	
Via L. Ciol div.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Stromendo Fabio
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Venezia
Particella: 836	N. 1917
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=2,70



Catasto dei Fabbricati - situazione al 24/06/2014 - Comune di TEGLIO VENETO (L.085) - < Foglio: 3 Particella: 836 - Subalterno 2 >
VIA LUIGI CIOL piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0034342 del 18/02/2008

Planimetria di n. i. u. in Comune di Teglio Veneto

Via L. Ciol

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 836

Subalterno: 3

Compilata da:
Stromendo Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

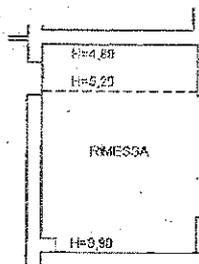
N. 1917

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

ALTRA
UNITA'



Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/06/2014 - Comune di TEGLIO VENETO (083) - Foglio: 3 Particella: 836 - Subalterno: 3 -
VIA LUTGI CIOL piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 24/06/2014 - n. PN0058220 - Richiedente FABBRO LUCA

Fot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Eatt. di scala: 1:1