

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON


Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro: 

N° Gen. Rep. 115/2014

Giudice delle esecuzioni: dott. Petrucco Toffolo

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003**

Esperto alla stima: **Luigi Lenarduzzi**

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Frazione **Bibione**

Lotto: 001
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA NEL CONDOMINIO
in Via Egeria n. 1

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:

Abitazione con autorimessa sita in frazione di Bibione

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento**
nato [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento**
nata [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Nuda proprietà**
nato in [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 3186, subalterno 57, indirizzo Via Egeria n. 1, scala A, interno 10, piano 3-4, categoria A/2, classe 7, consistenza 6, rendita € 464.81

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 3186, subalterno 13, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza 26, rendita € 55.05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per quanto riguarda la conformazione della scala di accesso al quarto piano definito soppalco, la suddivisione in vani del medesimo, l'assenza del portico coperto sullo spazio indicato come terrazza e l'indicazione di finestre anzichè di porte verso l'esterno

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria catastale

Oneri Totali: rifacimento planimetria catastale € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

APPARTAMENTO E GARAGE IN VIA EGERIA 1 NEL CONDOMINIO [REDACTED]

Caratteristiche zona: centrale 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

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato dagli esecutati, in qualità di titolari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- Atto di citazione a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] (società venditrice agli
esecutati degli immobili)
trascritto a Venezia in data 11/06/2003 ai nn. 24208/15618
- Pignoramento a favore di Banca Credifriuli
rogito Tribunale Pordenone in data 07/05/2014 ai nn. 783
trascritto a Venezia in data 23/05/2014 ai nn. 12695/9165
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuno.
- 4.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del
Lavoro contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto di mutuo rogito notaio
Cortelazzo in data 21/03/2001 ai nn. 12067
iscritto a Venezia in data 03/04/2001 ai nn. 9744/1776
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Credifriuli contro
[REDACTED]
rogito Tribunale Udine in data 20/02/2014 ai nn. 2806
iscritto a Venezia in data 25/02/2014 ai nn. 4670/591
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di
Cividale contro [REDACTED] usufruttuari
rogito Tribunale Pordenone in data 27/05/2014 ai n. 1040
iscritto a Venezia in data 28/08/2014 ai nn. 21853/3279
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Aggiornamento alla data dell'11/02/2015

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali insolute € 1196,60

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Avvertenze ulteriori: E' in corso una causa civile di revoca del rogito di compravendita, in data 18/06/1999 rep. 36128 notaio Spanò registrato a Latisana il 06/07/1999 al n. 226 trascritto a Venezia il 01/07/1999 ai n. 19156/11606, tra il [REDACTED] e la [REDACTED] costruttrice del fabbricato ove ricadono le unità immobiliari in questione, e venditrice degli stessi ai comproprietari. Tale causa è attualmente arrivata al processo di cassazione e i due gradi di giudizio finora esperiti (Tribunale e

Corte d'Appello di Venezia hanno avuto entrambi la soccombenza della [REDACTED] nel senso che è stata dichiarata la revoca della compravendita sopra citata). Nel rogito di acquisto agli attuali comproprietari è citata una fidejussione della medesima società a favore dei condomini del Condominio [REDACTED] di euro 750.000 rilasciata a nome dell'amministratore pro tempore del condominio (che verbalmente ne ha ammesso l'esistenza) a garanzia delle pretese de [REDACTED]. Si allegano alla presente copia degli estratti delle due sentenze. Sull'argomento sopra citato e sulle conseguenze della definitiva dichiarazione di revoca dell'atto di compravendita citato il sottoscritto non assume alcuna responsabilità essendo argomento di notevole complessità che non può essere né previsto né definito economicamente. E' quindi onere dell'acquirente l'assunzione delle informazioni in merito.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED] usufruttuari per 1/2 ciascuno con diritto di accrescimento reciproco e [REDACTED] nudo proprietario dal **25/08/2005** al In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cortelazzo in data 25/08/2005 ai nn. 17845 registrato Portogruaro in data 30/08/2005 ai nn. 1661 1T e trascritto a Venezia in data 01/09/2005 ai nn. 37262 21897 e atto di donazione in data 30/04/2010 rep. 20282 notaio Rocco di Latisana ivi registrato in data 05/05/2010 al n. 499 serie 1T e trascritto a Venezia il 05/05/2010 ai n. 15294/9241.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

Concessione Edilizia per costruzione fabbricato
Rilascio in data 07/02/2000 al n. di prot. 34727

Autorizzazione paesaggistica per costruzione fabbricati
Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 3850/0/05

Concessione Edilizia per variante
Rilascio in data 17/07/2001 al n. di prot. 3850/0/06

Concessione Edilizia per variante
Rilascio in data 29/05/2003 al n. di prot. 3850/0/07

Denuncia di inizio attività obbligatoria per variante
Rilascio in data 21/06/2005 al n. di prot. 25487

Autorizzazione paesaggistica per sanatoria
Rilascio in data 03/10/2007 al n. di prot. 38690

Concessione Edilizia in Sanatoria per sanatoria
Rilascio in data 01/02/2008 al n. di prot. 3850/0/12

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 14/12/2005 al n. di prot. 51329

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 01/02/2008 al n. di prot. 4679

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Vi sono difformità sulla scala interna all'alloggio per il collegamento tra i piani, per la tramezzatura del piano quarto definito come piano soppalchi, la diversità dal progetto del foro sul solaio tra i due piani, la copertura del portico al quarto piano soppalchi con materiale plastico rigido fisso anzichè con tenda parasole e impermeabile scorrevole (DIA 25487/2005)

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria edilizia

Pratica di sanatoria: costo presunto € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia nè al suo effettivo costo, in quanto la stessa va richiesta dall'eventuale acquirente dopo il decreto di trasferimento, e vanno valutate le norme che saranno vigenti in quel momento. Pertanto il sottoscritto non garantisce l'effettivo rilascio, che va esclusivamente verificato dall'acquirente.

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:
Se sì, di che tipo?
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

Eventuali ulteriori informazioni possono essere richieste al Comune di San Michele al tagliamento.

Descrizione

Trattasi di appartamento con autorimessa ubicati in Comune di San Michele al Tagliamento, nella frazione di Bibione in Via Egeria n. 1. Fanno parte del Condominio [REDACTED] che comprende più vani scale tutti muniti di ascensore condominiale. L'alloggio è sito ai piani terzo e quarto con scala interna di collegamento. E' composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, due camere, bagno e due terrazze al piano terzo, da 2 vani, bagno, ripostiglio, terrazza e portico al piano quarto. Di fatto utilizza una terrazza condominiale sul lato est dell'appartamento, accessibile dalla terrazza, per il cui uso non risulta specifica autorizzazione negli atti notarili di provenienza. Le finiture sono: pavimenti zona giorno e bagni in piastrelle e zona notte in parchetti di legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, scala di collegamento in legno verniciato con ringhiera pure in legno, terrazze con pavimento in piastrelle, portico al quarto piano realizzato in legno con copertura in materiale plastico rigido. I serramenti interni sono in legno tamburato e laccato mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera e parzialmente con scuri scuri, tipo monoblocco. Il garage al piano interrato ha portone basculante in lamiera verniciata, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Esternamente il fabbricato è tinteggiato, con ampi spazi verdi, accesso carraio da Via Egeria. L'area condominiale è recintata. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ed ha strutture verticali in CA, solai in laterocemento con pareti esterne intonacate e copertura in legno con tegole. I percorsi pedonali sono pavimentati con piastrelle e la rampa garage è realizzata in calcestruzzo. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico alimentato da acquedotto comunale e riscaldamento autonomo a gas GPL con serbatoio condominiale. Non si garantisce la regolarità degli impianti in quanto impossibilitati alla verifica. Sono comunque depositate presso il Comune le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento che risalgono al 2002, data di rilascio dell'agibilità, sulla cui validità il sottoscritto non assume

alcuna responsabilità. Lo stato dell'immobile è definibile come normale manutenzione sia all'interno che per le parti condominiali.

Caratteristiche:

Caratteristiche strutturali: si fa riferimento al collaudo statico depositato al Genio civile di Venezia, allegato alla domanda di agibilità del fabbricato. L'edificio data l'epoca di costruzione pur rispettando le norme statiche allora vigenti non è definibile antisismico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
abitazione piano terzo	sup lorda di pavimento	88,70	1,00	88,70
terrazze piano terzo	sup lorda di pavimento	24,20	0,50	12,10
alloggio piano quarto	sup lorda di pavimento	41,50	1,00	41,50
portici e terrazzi piano quarto	sup lorda di pavimento	51,20	0,50	25,60
autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento	27,50	0,50	13,75
Totali		233,10		181,65

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2014 1 sem. abitazioni residenziali San Michele al Tagliamento località Bibione usato stato normale valori 1800-2200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 2200/mq in quanto i riferimenti si ritengono applicabili alla tipologia dell'immobile da valutare.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Superficie lorda	Superficie Equivalente	Valore unitario mq	Valore di stima
1	233,10	181,65	€ 2.200,00	€ 399.630,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa per assenza di garanzie per la vendita forzata: € 99.630,00

Rifacimento planimetrie catastali € 700,00

Sanatoria edilizia € 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale € 289.300,00

Lotto: 002
POSTO AUTO NEL CONDOMINIO
in Via Regolo per la quota di 1/4

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto sito in frazione: Bibione

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Altri comproprietari:

[redacted] 1/4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1114, subalterno 10, indirizzo Via Regolo, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 9, rendita € 16.27

L'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto

Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

POSTO AUTO IN VIA REGOLO NEL CONDOMINIO [redacted]

Caratteristiche zona: centrale 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

11. STATO DI POSSESSO:

A disposizione dei proprietari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Credifriuli contro [redacted]

rogito Tribunale Pordenone in data 07/05/2014 ai nn. 783
trascritto a Venezia in data 23/05/2014 ai nn. 12695 9165

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2.1

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Credifriuli contro [REDACTED] rogito Tribunale Udine in data 20/02/2014 ai nn. 2806 iscritto a Venezia in data 25/02/2014 ai nn. 4670 591
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Cividale contro [REDACTED] rogito Tribunale Pordenone in data 27/05/2014 ai n. 1040 iscritto a Venezia in data 28/08/2014 ai nn. 21853/3279

12.2.4

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Alla data del 11/02/2015

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Si fa presente che vi sono spese condominiali arretrate per € 133,30.

14. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/4 ciascuno dal **12/02/1997 al** In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Portogruaro in data 12/05/2004 ai n. 34 vol. 359 trascritta a Venezia in data 26/08/2004 ai nn. 32847 20617 Esiste nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri immobiliari di Venezia in data 28/03/2006 n. 13753/8035.

15. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

Tipo pratica: Licenza Edilizia per costruzione fabbricato
Rilascio in data 12/04/1968 al n. di prot. 3695

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 10/06/1969 al n. di prot. 1801

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

Eventuali altre informazioni vanno richieste al Comune di san Michele al Tagliamento

Descrizione

Trattasi di posto auto al piano terra del condominio, con tutti i lato aperti e di ristrette dimensioni. Su un lato esiste una porta verso un vano condominiale che limita l'utilizza del posto auto. La pavimentazione è in battuto di cemento.
L'edificio, tenuto conto dell'epoca costruttiva non è antisismico.

Destinazione		Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto piano terra		9,00	1,00	9,00
Totali		9,00		9,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

comparazione valori medi

16.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2014, 1° sem. abitazioni residenziali San Michele al Tagliamento loc. Bibione usato stato normale valori 1800-2200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di stima € 800/mq.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Valore unitario mq	Valore di stima
A	Deposito	9,00	800	€ 7.200,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.800,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.400,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Poichè oggetto del pignoramento è la sola quota di [REDACTED] di 1/4, la quantificazione della stessa è la seguente:

Prezzo di vendita del lotto per la quota di 1/4	€ 1.350,00
---	-------------------

16.6 Divisibilità dell'immobile:

Tenuto conto della consistenza e tipologia dell'immobile, si dichiara che non è divisibile in conformità alle disposizioni in merito disposte dal Codice civile.

Lotto: 003
DEPOSITO NEL CONDOMINIO
in Via Pegaso per la quota di 1/4

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Deposito sito in frazione: Bibione

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] **Piena proprietà**

Altri comproprietari:

[redacted] /4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 118, subalterno 50, indirizzo Via Pegaso, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 14, rendita € 8.68

Derivante da: Variazione dell'originario sub 7

Note: la planimetria catastale non rappresenta l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare di proprietà perchè comprende anche una porzione di area condominiale sul lato est; non è quindi valida la classificazione catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non rappresenta l'esatta conformazione della proprietà come derivata dall'atto di costituzione di condominio del 25/01/1966 rep. 6959 notaio Cipolla di Latisana registrato a Latisana il 11/02/1966 al n. 608 e trascritto a Venezia il 17/02/1966 ai n. 2189/1777, e specificamente ci si riferisce a parte della porzione n. 8 indicata nell'allegato B all'atto notarile citato (planimetria). La planimetria rappresenta una maggiore larghezza rispetto a quanto effettivamente in proprietà secondo i titoli. Alla presente relazione si allega copia di detta planimetria a conferma di quanto anzi detto.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria catastale

Oneri Totali: Rifacimento planimetria catastale € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

DEPOSITO IN VIA PEGASO NEL CONDOMINIO [redacted]

Caratteristiche zona: centrale 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

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai condomini come deposito biciclette senza alcun titolo.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 20.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- Pignoramento a favore di Banca Credifriuli contro [REDACTED]
[REDACTED]
rogito Tribunale Pordenone in data 07/05/2014 ai nn. 783
trascritto a Venezia in data 23/05/2014 ai nn. 12695 9165
- 20.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*
Nessuna.
- 20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.
- 20.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Credifriuli contro [REDACTED]
rogito Tribunale Udine in data 20/02/2014 ai nn. 2806
iscritto a Venezia in data 25/02/2014 ai nn. 4670 591
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di
Cividale contro [REDACTED]
rogito Tribunale Pordenone in data 27/05/2014 ai n. 1040
iscritto a Venezia in data 28/08/2014 ai nn. 21853/3279
- 20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Alla data del 11/02/2015

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non risultano spese condominiali pregresse a carico dell'unità in questione.

22. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/4 ciascuno
dal 12/02/1997 al In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a
Portogruaro in data 12/05/2004 ai n. 34 vol. 359 trascritta a Venezia in data 26/08/2004 ai
nn. 32847 20617
Esiste nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri
immobiliari risultante dai registri immobiliari di Venezia in data 28/03/2006 n. 13753/8035.
Note: Nella successione l'unità immobiliare attuale, sub 50, è indicata come
precedentemente censita con il sub 7

23. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

Licenza Edilizia per lavori di costruzione fabbricato
Rilascio in data 08/02/1966 al n. di prot. 13014

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 18/10/1966 al n. di prot. 1366

Dato che i muri di tamponamento del deposito non raggiungono il soffitto del piano, assumono una mera funzione delimitativa, e pertanto si ritengono, pur non indicati nel progetto originario, rispettosi della normativa edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Immobile soggetto a convenzione:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Eventuali altre informazioni vanno chieste al Comune di San Michele al Tagliamento.

Descrizione

Trattasi di deposito con muri di tamponamento che non raggiungono il soffitto e che comprende anche uno spazio di proprietà condominiale. La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'edificio, in relazione alla data di costruzione, non è antisismico.

Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito piano terra	9,00	1,00	9,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

comparazione valori medi

24.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2014 1 sem. abitazioni residenziali San Michele al Tagliamento loc. Bibione usato stato normale valori 1800-2200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di stima € 450/mq.

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Valore unitario mq	Valore diritto e quota
A	Deposito	9,00	450	€ 4.050,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vendita forzata:

€ 1.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

24.5 Valore netto dell'immobile:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.300,00

24.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Poichè oggetto del pignoramento è la sola quota di [REDACTED]
[REDACTED] di 1/4, la quantificazione della stessa è la seguente:

Prezzo di vendita del lotto per la quota di 1/4 € 575,00

24.7 Divisibilità dell'immobile:

Tenuto conto della consistenza e tipologia dell'immobile, si dichiara che non è divisibile in conformità alle disposizioni in merito disposte dal Codice civile.

IMMOBILI INDICATI NEL PIGNORAMENTO NON DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI

25. Nell'atto di pignoramento sono stati indicati due immobili che non sono di proprietà degli esecutati (specificamente del sig. [REDACTED] infatti dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto è emerso quanto segue:

1 - Negozio in San Michele al taglioamento fraz. Bibione F.49 n. 913 sub 1

Tale unità immobiliare è stata alienata dal [REDACTED] con atto del 17/02/1981 rep. 26280 notaio Cipolla trascrizione del 13/03/1981 n. 4736/3844 a Venezia

2 - Appartamento in San Michele al taglioamento fraz. Bibione F.49 n. 913 sub 51

Tale unità immobiliare non è stata mai in proprietà del sig. [REDACTED] infatti nell'atto notarile indicato in catasto (del 21/12/1979 rep. 22795 notaio Cipolla trascrizione del 16/01/1980 n. 1017/884 a Venezia l'unità immobiliare (allora indicata con il n. 2027 del 29/06/1979 della planimetria catastale) era stata acquistata da certi [REDACTED] come riportato al punto B della trascrizione.

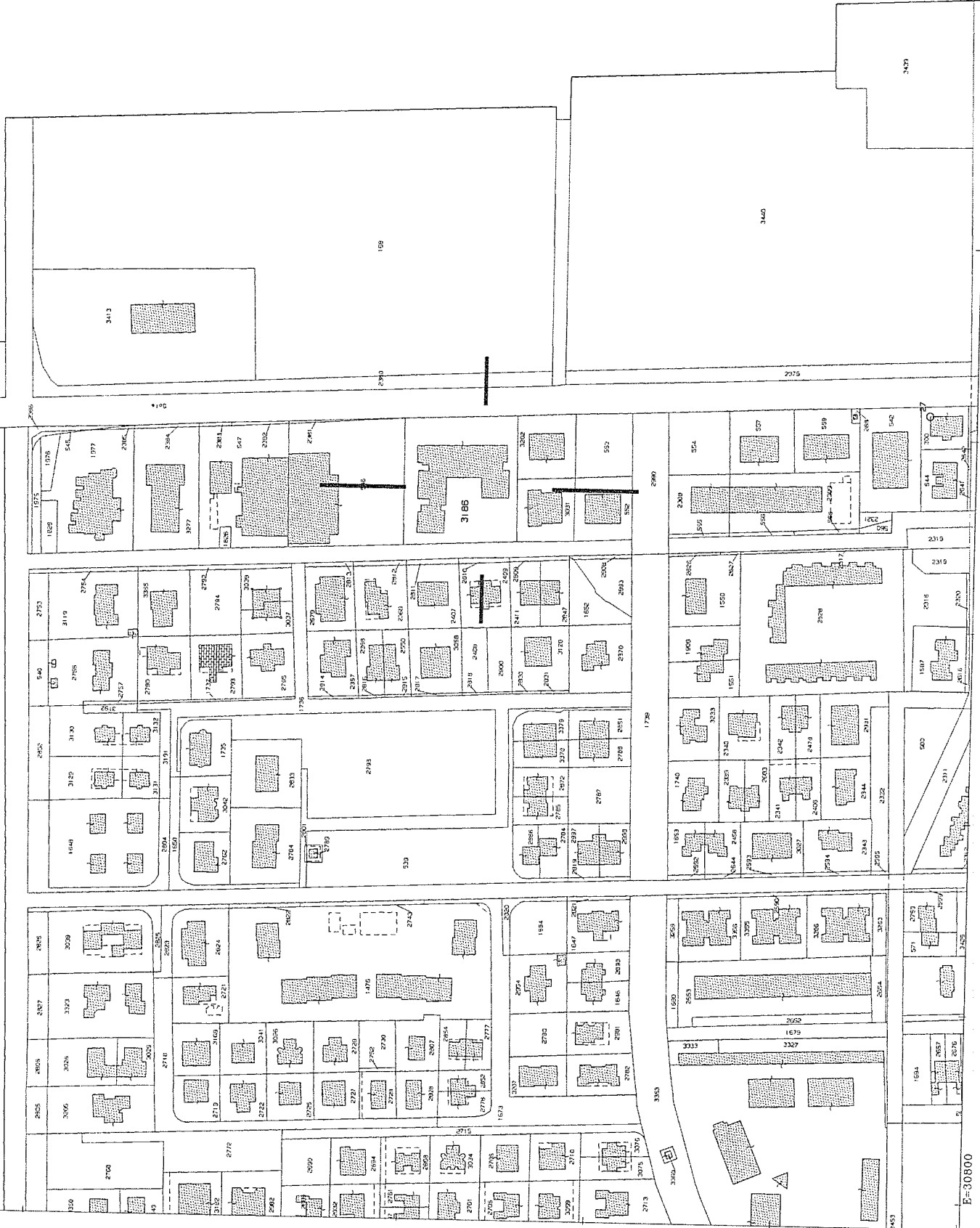
Detti immobili effettivamente risultano, secondo le visure catastali, intestati parzialmente al [REDACTED] ma leggendo la visura appare evidente che l'intestazione è errata anche a persona non esperta di catasto, perchè le quote di proprietà dei due intestati rappresentano un numero maggiore dell'intero.

Alla presente si allegano le due note di trascrizione citate con le planimetrie catastali che riportano l'indicazione di protocollo riportata nelle trascrizioni (e negli atti che le hanno originate).

Tali immobili sono quindi da ritenere erroneamente indicati nell'atto di pignoramento e non in proprietà agli esecutati.

Data generazione:
26-03-2015 09:03:06

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Miorin Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1219

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di San Michele Al Tagliamento

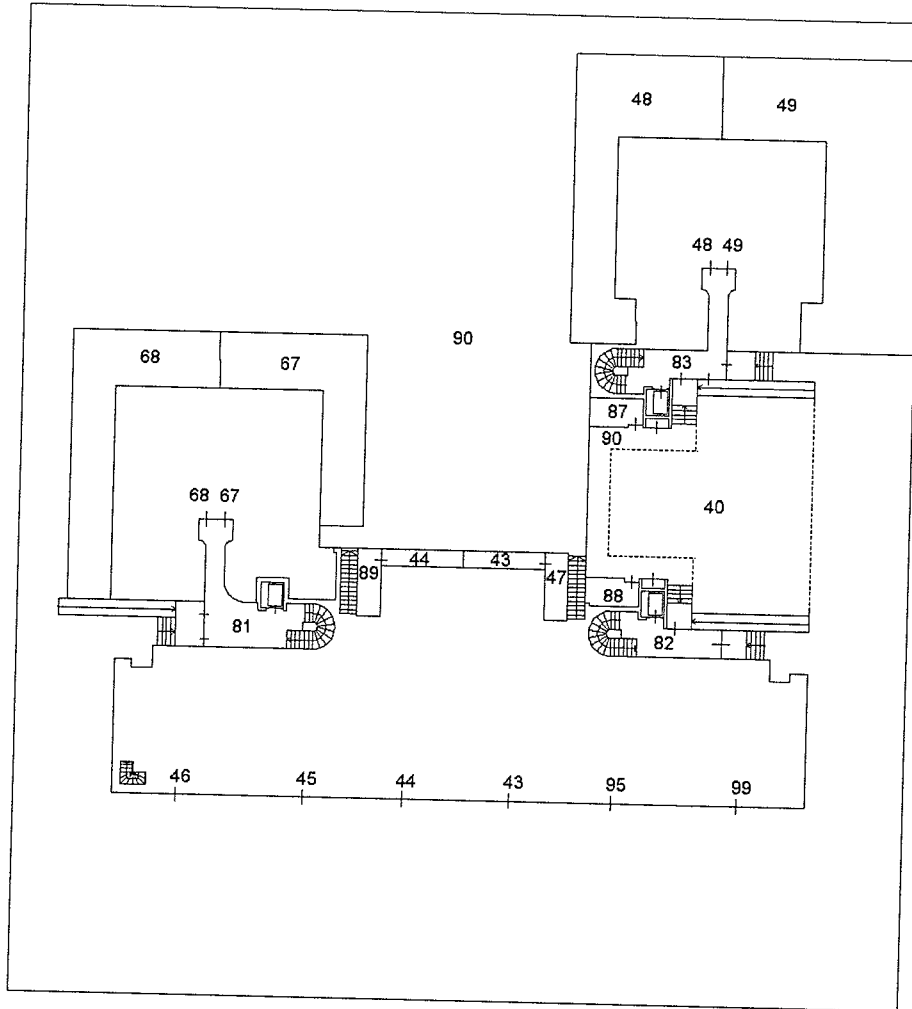
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3186

Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. del

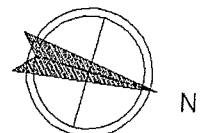
Scala 1 : 500



PIANO TERRA

IL TECNICO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Miorin Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1219

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

Comune di San Michele Al Tagliamento

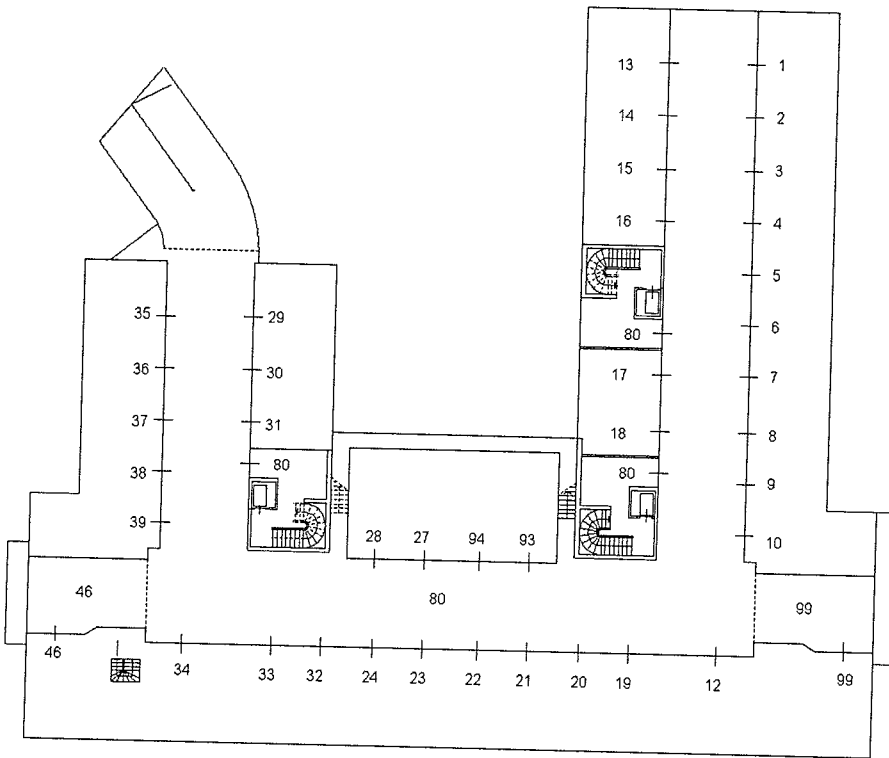
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3186

Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

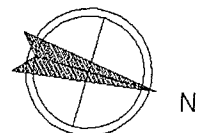
Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

IL TECNICO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

Data: 11/02/2015 - n. T342613 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

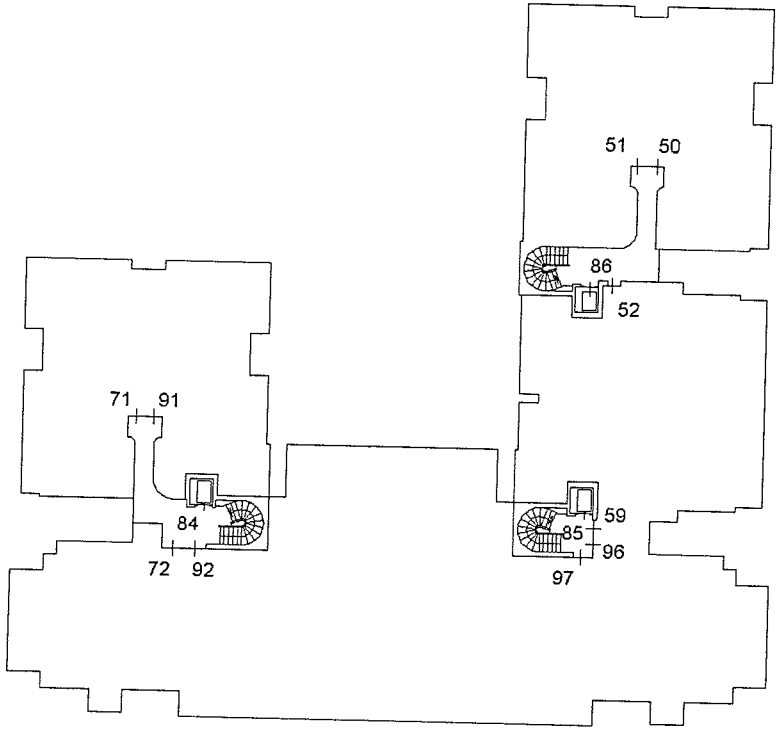
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Miorin Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1219

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

Comune di San Michele Al Tagliamento
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3186

Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007
Tipo Mappale n. del

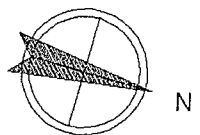
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO

IL TECNICO

ORIENTAMENTO

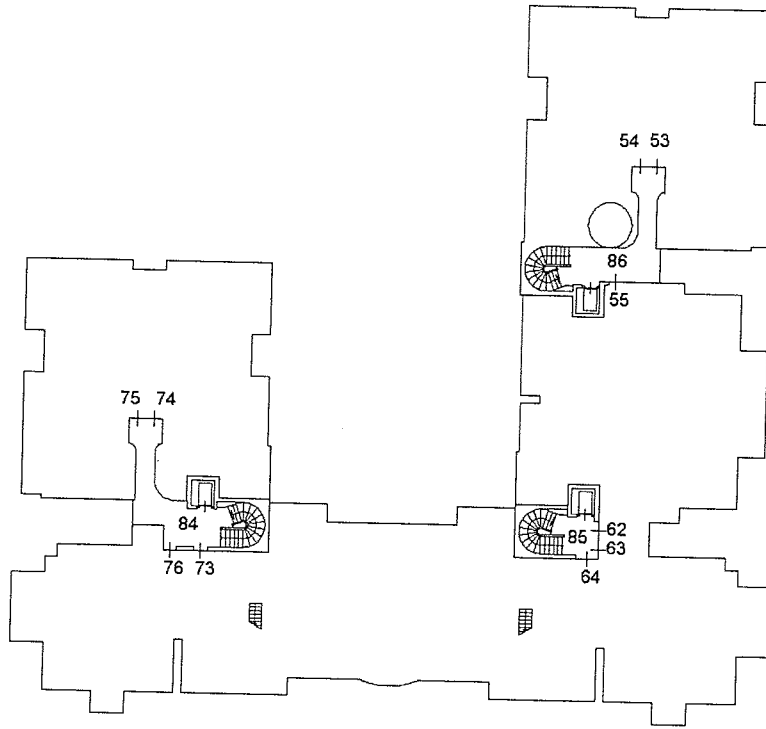


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Miorin Giorgio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 1219

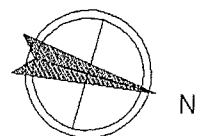
Comune di San Michele Al Tagliament		Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007	
Sezione:	Foglio: 50	Particella: 3186	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

IL TECNICO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

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

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Miorin Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1219

Comune di San Michele Al Tagliament

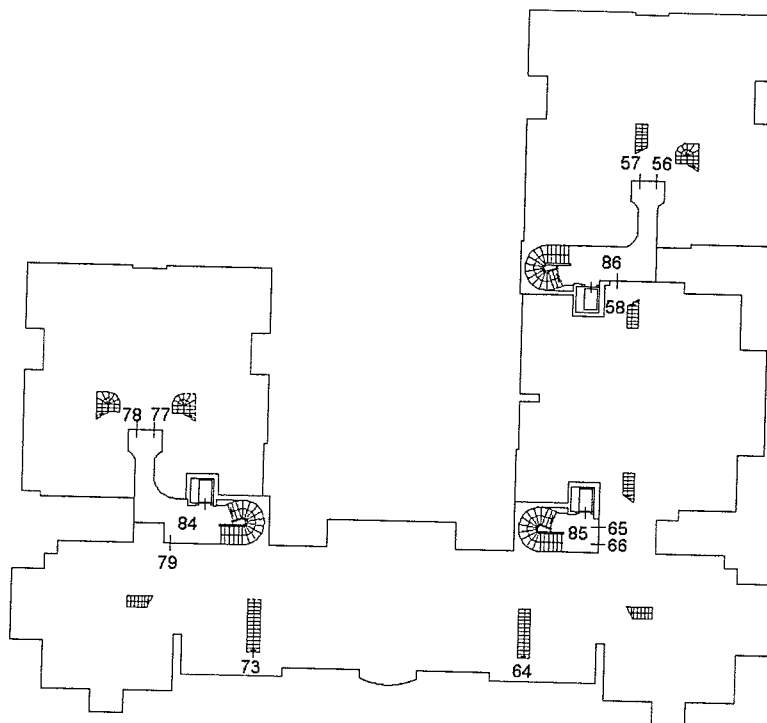
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3186

Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

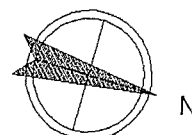
Scala 1 : 500



PIANO TERZO

IL TECNICO

ORIENTAMENTO

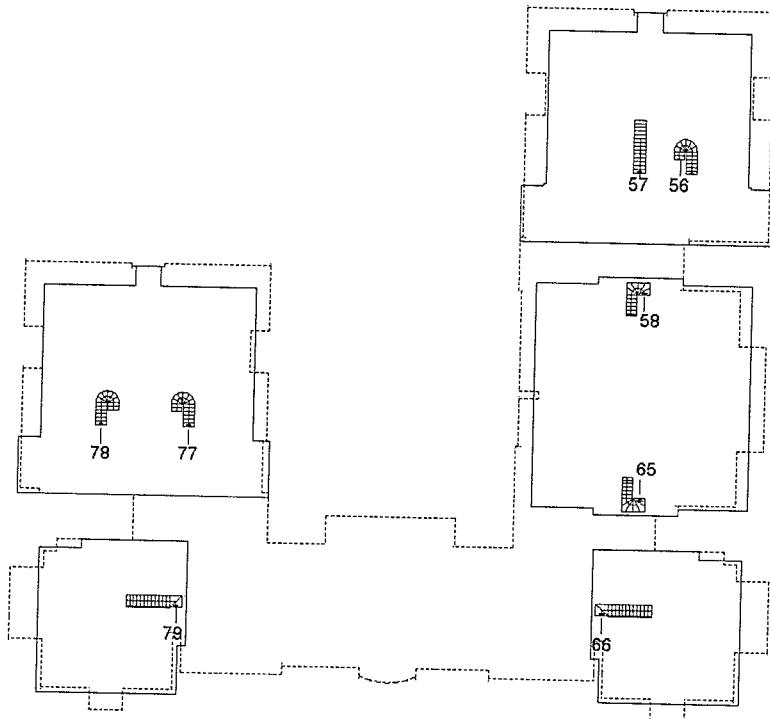


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Miorin Giorgio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1219

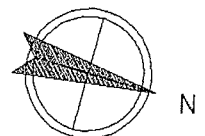
Comune di San Michele Al Tagliamento	Protocollo n. VE0182528 del 21/06/2007
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3186	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO QUARTO (SOPPALCO)

IL TECNICO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3186 - Elaborato planimetrico

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

Dichiarazione protocollo n. VE0220304 del 26/10/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament
Via Egeria civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 50
Particella: 3186
Subalterno: 57

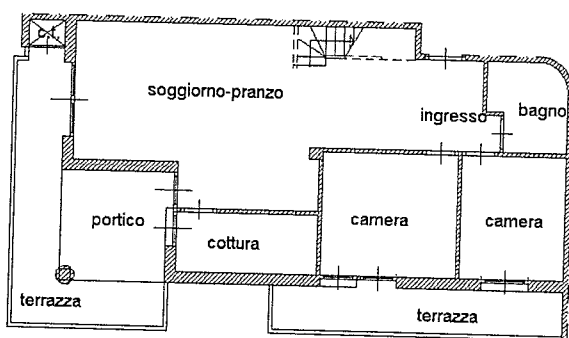
Compilata da:
Miorin Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

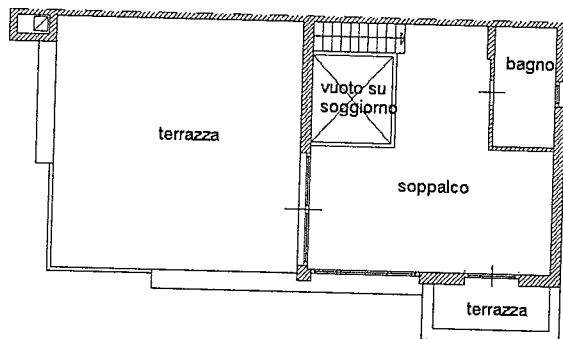
N. 1219

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO H: 2.70

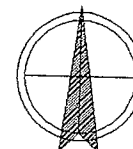


PIANO SOPPALCO Hm: 2.90

IL TECNICO

ORIENTAMENTO

N



Ultima planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - Foglio: 50 - Particella: 3186 - Subalterno: 57 - VIA EGERIA n. 1 piano: 3-4 interno: 10 scala: A;

10 metri

FOTOGRAFIE IMMOBILI

LOTTO 1 – CONDOMINIO IL CASTELLO



VISTA DA VIA EGERIA

