

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **203/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

### RAPPORTO DI VALUTA- ZIONE LOTTO UNICO

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Fabbro  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO [REDACTED]

[REDACTED], con studio a Porcia, in Via Forniz, n°8/1, 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 01/04/2015 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 pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, 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,

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Egeria, n. 1

**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: **Appartamento al piano primo.**

sito in frazione: **Bibione, Via Egeria, n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Foglio 50, Particella 3186, Subalterno 92, indirizzo Via Egeria, n. 1, scala C, interno 22, piano 1, sezione censuaria San Michele al Tagliamento (Codice: I040), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 Vani, rendita € 187,47.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione della destinazione del 14/10/2002 n. 8229.1/2002 in atti dal 14/10/2002 (protocollo n. 201489) con la costituzione del Subalterno n. 92 e la soppressione del Subalterno n. 69.

Dal 24/07/2002 al 14/10/2002 l'unità veniva censita come un A/10 di Classe 3 e di 5 vani, mediante la variazione del 24/07/2002 n. 6413.1/2002 in atti dal 27/07/2002 (protocollo n. 152035), per edificazione su area urbana con la costituzione del Mappale n. 3186, con Subalterno n. 69 e la soppressione del Mappale n. 3179.

Dal 08/03/2001 al 24/07/2002 veniva identificata un'area urbana, mediante la demolizione totale del 08/03/2001 n. 1518.1/2001 in atti dal 08/03/2001 (protocollo n. 52550) con la costituzione del Mappale n. 3179 e la soppressione dei Subalterni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 nel Mappale n. 549.

In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 1 veniva identificata come un C/1 di classe 6 di 56 mq.

In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita

con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 2 veniva identificata come un D/7.  
In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 3 veniva identificata come un C/1 di classe 6 di 202 mq.

In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 4 veniva identificata come un C/1 di classe 6 di 93 mq.

In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 5 veniva identificata come un A/3 di classe 5 di 9 vani.

In precedenza al 08/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità censita con il Mappale n. 549 ed il Subalterno n. 6 veniva identificata come un A/3 di classe 5 di 6 vani.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

28,88 millesimi di proprietà condominiali.

Confini:

Il Mappale n. 3186 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con il Mappale n. 546, ad Est con Corso del Sole, a Sud con i Mappali n. 3202 e 3031 e ad Ovest con Via Egeria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale, in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto depositato al catasto:

- Il bagno ed il disimpegno in aderenza al soggiorno sono più grandi, mentre la camera in aderenza alla cucina è più corta, di conseguenza nella pianta viene erroneamente indicata una parete diritta nel vano soggiorno-pranzo a confine con la zona notte;
- Non è indicato il pergolato in legno sito nel terrazzo ad Ovest con affaccio sulla corte interna condominiale;
- Non è indicato il caminetto sito nel terrazzo ad Ovest con affaccio sulla corte interna condominiale.

Per eventualmente sanare tali difformità è necessario presentare una pratica catastale con la planimetria corretta, al costo preventivabile in via indicativa in € 1.000,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: L'immobile è in possesso di [redacted] mediante l'atto di compravendita stipulato in data 12/03/2003, Notaio Cortelazzo Roberto, Rep. n. 14.569 e Racc. n. 7.949, con data antecedente al pignoramento (vedi allegato).  
Si precisa che non risultano stipulati contratti di affitto nei beni in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate del 04/05/2015).

#### 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:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA [redacted]

Trascritto a Venezia in data 20/11/2013 ai nn. 30.397/21.028.

Pignoramento del Tribunale di Pordenone con atto di pignoramento di data 21/10/2013, Rep. n. 1.623.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca derivante da frazionamento di mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA [redacted]

- Importo ipoteca: € 220.000,00.

- Importo capitale: € 110.000,00.

Rogito: Notaio CORTELAZZO Roberto in data 11/12/2002 ai nn. 14.222.

Annotata a Venezia in data 28/03/2003 ai nn. 14.120/2.262.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA [redacted]

- Importo ipoteca: € 360.000,00.

- Importo capitale: € 180.000,00.

Rogito: Notaio GIUSI Rocco in data 13/01/2009 ai nn. 18.797/3.849.

Iscritta a Venezia in data 20/01/2009 ai nn. 1.886/283.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted]

- Importo ipoteca: € 25.000,00.

- Importo capitale: € 18.816,87.

- Iscritta a Venezia in data 19/04/2011 ai nn. 12.826/2.513.

Note: Iscrizione di Ipoteca con sentenza di condanna del Tribunale Ordinario di Venezia del 21/12/2010, Rep. n. 1.120/2010.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted]

- Importo ipoteca: € 5.000,00.

- Importo capitale: € 1.899,26.

- Iscritta a Venezia in data 05/10/2012 ai nn. 27.779/4.114.

Note: Iscrizione di Ipoteca con decreto ingiuntivo del 06/04/2012, Rep. n. 146/2012, Giudice di Pace di Portogruaro (VE).

- Alla data del 30/07/2015 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi Ispezione Ipotecaria del 30/07/2015).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Come comunicato dall'amministratore in data 28/04/2015 risultano pagate tutte le spese relative al preventivo della gestione in corso e al consuntivo di quelle precedenti (vedi comunicazione dell'amministratore).

**Millesimi di proprietà:** 28,88 millesimi di proprietà condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi Attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

In data 29/03/2004 la ditta [REDACTED] ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per l'impianto elettrico (vedi allegato in documentazione edilizia).

In data 16/04/2004 la ditta [REDACTED] ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per l'impianto di riscaldamento (vedi allegato in documentazione edilizia).

In data 16/04/2004 la ditta [REDACTED] ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per l'impianto idrico sanitario (vedi allegato in documentazione edilizia).

In data 28/04/2015, il Comune di San Michele al Tagliamento (VE), settore Uso ed Assetto del Territorio, comunicava al sottoscritto Perito che non vengono rilasciati certificati di insussistenza di provvedimenti sanzionatori per l'immobile in oggetto (vedi allegato in documentazione edilizia).

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile, non è comodamente divisibile in base alla propria natura e consistenza, in quanto il suo migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione dell'abitazione medesima.

[REDACTED] di stato libero ed è residente in Comune di San Michele al

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Da **ante ventennio** e fino al **18/06/1999**, in forza di atto di assegnazione, a Rogito

N. [REDACTED]  
Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Dal 18/06/1999 al 12/03/2003, in forza di atto di compravendita, a Rogito Notaio S. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Dal 12/03/2003 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di assegnazione, a Rogito Notaio CORTELAZZO Roberto in data 12/03/2003.

Note: Con l'atto di compravendita del 12/03/2003, la ditta [REDACTED] si divideva a [REDACTED] appartamento oggetto di esecuzione, allora ed attualmente censito al Foglio n. 50, Particella n. 3186 e Subalterno n. 92 a seguito delle variazioni catastali effettuate in precedenza (vedi anche storico catastale), oltre ad un garage non oggetto della presente esecuzione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia.  
Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale-commerciale denominato [REDACTED]  
Oggetto: Nuova costruzione.  
Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34.727.  
Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05.  
Abitabilità/agibilità in data 14/12/2005 al n. di prot. 51.329.  
NOTE: Trattasi di nuova costruzione di edificio a seguito di demolizione di edificio esistente, demolizione questa effettuata mediante l'autorizzazione di data 03/02/2000, prot. n. 0385/0/03.

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia.  
Per lavori: Di variante alla Concessione n. 03850/0/05 del 18/05/2000.  
Oggetto: Variante.  
Presentazione in data 29/11/2000 al n. di prot. 33.395.  
Rilascio in data 17/07/2001 al n. di prot. 03850/0/06.

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Installazione di un deposito G.P.L. interrato con due serbatoi.  
Oggetto: Nuova costruzione.  
Presentazione in data 25/07/2001.  
Rilascio in data 29/05/2003 al n. di prot. 03850/0/07.

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.  
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso dell'appartamento oggetto di esecuzione mediante alcune modifiche alle pareti divisorie interne, oltre a delle modifiche effettuate in altre unità.  
Oggetto: Variante.  
Presentazione in data 12/11/2002 al n. di prot. 43.940.



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Installazione di tende da sole a protezione dei terrazzi e installazione di insegne luminose.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 21/06/2005 al n. di prot. 25.487.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato nelle pratiche edilizie depositate in Comune di San Michele al Tagliamento:

- Non è indicato il caminetto realizzato nel terrazzo ad Ovest con affaccio sulla corte interna condominiale;
- Nelle piante di progetto vengono indicati due parapetti all'interno del terrazzo ad Est con affaccio su Corso del Sole, parapetti questi posti in corrispondenza del pilastro centrale e che in realtà non sono presenti in quanto il terrazzo è unico e non è diviso.

Per eventualmente sanare tali difformità è necessario presentare una S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria con la pianta corretta ed una domanda di richiesta di autorizzazione paesaggistica per il caminetto (così come comunicato dall'Ufficio Tecnico di San Michele al Tagliamento), ai costi complessi preventivabili in via indicativa in € 5.000,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato, diritti di segreteria e sanzioni.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Zona omogenea:	Zone turistiche esistenti e di completamento - Tipo 1 -
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra

del fabbricato con affaccio sia su Corso del Sole che sulla corte interna condominiale, è censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50, Mappale n. 3186 e Subalterno n. 92, è un A/2 di Classe 2 di 5,5 vani, attualmente di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 e pari all'intero.

Questo appartamento è composto da un'ampia zona giorno open space con ingresso, soggiorno e cucina, una zona notte con corridoio, 3 camere da letto di cui 1 matrimoniale e 2 singole, un bagno ad uso comune ed un bagno sito nella camera matrimoniale, un ampio terrazzo posto verso Corso del Sole con accesso sia dal soggiorno che dalle 2 camere singole, una terrazza più piccola con accesso dalla camera matrimoniale ed una centrale termica sita nel terrazzo grande.

I pavimenti sono con listoni in legno di acero per tutti i vani interni, mentre i pavimenti dei terrazzi sono in piastrelle di gres. Le pareti interne sono intonacate e rivestite con tinteggiatura per interni, tranne la parete della cucina, una parete del soggiorno ed una parete della camera matrimoniale che sono rivestite in resina, mentre le pareti dei bagni sono rivestite principalmente con piastrelle in gres e parzialmente con Mosaico in Bisazza. I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni. I battiscopa sono in legno, tranne nei terrazzi che sono in gres e nei bagni che non vi sono (vi sono le piastrelle delle pareti).

I sanitari sono in gres porcellanato, la porta d'ingresso è in legno del tipo blindata in tinta bordeaux, le porte interne sono in legno tamburato cieche in tinta bianco tranne la porta della centrale termica che è in metallo verniciata di bianco, i serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno con vetro doppia camera in tinta naturale, con scuro esterno in legno tinta bordeaux ed i davanzali sono in marmo.

Il terrazzo più grande sito ad Est con affaccio su Corso del Sole ha il parapetto con base in muretto intonacato, tinteggiato e sopra ringhiera in metallo verso la strada, muretto e sopra davanzale in marmo a Sud e muretto con sopra pannello in metallo a Nord, a copertura del terrazzo in oggetto vi sono delle tende da sole a bracci. Il terrazzo più piccolo sito ad Ovest, con affaccio nel cortile interno condominiale, ha i parapetti con muretto intonacato, tinteggiato e sopra davanzale, nel terrazzo medesimo vi è un caminetto in laterizio, parzialmente rivestito con intonaco e tinteggiatura e parzialmente con mattoni a vista oltre ad un pergolato con struttura in legno e coperto da una tenda ad azione elettrica.

E' presente il video-citofono, mentre non vi è l'impianto d'allarme, il riscaldamento è con caldaia autonoma alimentata a GPL, con serbatoio del GPL in comune nell'area condominiale e allacciamenti privati (con contratti alle singole unità), che alimenta dei radiatori, e vi è anche l'impianto di climatizzazione con 2 unità interne, di cui una sopra la porta d'ingresso ed un'altra nel corridoio della zona notte. Per gli impianti vi sono i relativi certificati di conformità.

L'altezza utile dei vani interni è di 270cm, l'appartamento gode di ampie metrature (in particolare nel soggiorno), ha delle buone finiture.

Tuttavia si precisa che oggetto della presente esecuzione è esclusivamente l'appartamento sopra descritto privo di eventuali garage e/o posti auto privati, segnalando che vi sono dei parcheggi eventualmente fruibili nelle vicinanze nei limiti delle disponibilità che vi possono essere al momento.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1

eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216.45**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	109,60	1,00	109,60
Centrale Termica	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
Terrazzo con affaccio su corte interna	sup lorda di pavimento	45,85	0,30	13,76
Terrazzo con affaccio su Corso del Sole	sup lorda di pavimento	58,00	0,30	17,40
		<b>216,45</b>		<b>142,26</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile 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 simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di **€ 2.300,00 al metro quadrato** per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare San Michele al Tagliamento (VE)

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento al piano primo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento 1°P.	109,60	€ 2.300,00	€ 252.080,00
Centrale Termica	1,50	€ 2.300,00	€ 3.450,00
Terrazza con affaccio su corte interna	13,76	€ 2.300,00	€ 31.636,50
Terrazza con affaccio su Corso del Sole	17,40	€ 2.300,00	€ 40.020,00

**Valore complessivo intero****€ 327.186,50****Valore complessivo diritto e quota****€ 327.186,50****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano primo		142,26	€ 327.186,50	€ 327.186,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. : -

**€ 81.796,63****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 245.389,88**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
04-08-2015 18:08:10

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Estratto del P.R.G. e normative
- 4 - Concessioni, autorizzazioni e provvedimenti sanzionatori
- 5 - Attestato di prestazione energetica
- 6 - Atto di compravendita del 12/03/2003, comunicazione Agenzia Entrate e comunicazione amministratore
- 7 - Ispezione ipotecaria
- 8 - Certificato Stato Civile