

**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](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**


contro: 

N° Gen. Rep. **345/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Lenarduzzi  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**   
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434931348  
**Fax:** 0434 581624  
**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [luigi.lenarduzzi@geopec.it](mailto:luigi.lenarduzzi@geopec.it)

**Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Via dei Cipressi n. 22/7

**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:**

**Quota e tipologia del diritto:**

**Quota di 1/1 della piena proprietà a** [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 24, particella 1151, subalterno 4, indirizzo Via dei Cipressi, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14, superficie 14, rendita € 15.91

**Note:** posto auto scoperto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 24, particella 1151, subalterno 21, indirizzo Via dei Cipressi 22/7, piano 1-2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5, superficie 58, rendita € 151.84

**Note:** Appartamento

**Non conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tramezzature al sottotetto, regolarizzabili mediante rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Appartamento con posto auto nel condominio Residenza San Michele in Via dei Cipressi n. 22/7

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, in quanto occupato dall'esecutato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:**

Aggiornamento al 23/09/2016

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca spa a rogito di notaio Delfino in data 14/12/2006 rep.n. 50129; Iscritta a Venezia in data 18/12/2006 ai nn. 54564/13594; Importo ipoteca: € 45000; Importo capitale: € 67500.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Portogruaro in data 28/05/2012 rep.n. 206; Iscritta a Venezia in data 11/06/2012 ai nn. 16640/2536; Importo ipoteca: € 15300; Importo capitale: € 13573.89;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa a rogito di Tribunale di Portogruaro in data 28/05/2012 rep.n. 206; Iscritta a Venezia in data 11/06/2012 ai nn. 16640/2537; Importo ipoteca: € 21300; Importo capitale: € 15768.85.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Unicredit spa a rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/12/2015 ai nn. 2509 trascritto a Venezia in data 11/01/2016 ai nn. 505/335.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alla data odierna sono da versare spese condominiali arretrate per euro 691, come da dichiarazione dell'amministratore.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

#### 6. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ dal 24/09/2003 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Delfino, in data 24/09/2003 rep.n. 40349; registrato a Latisana, in data 25/09/2003, al n. 111/1T e trascritto a Venezia il 26/09/2003 ai nn. 36486/23149.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Rilascio in data 19/07/1999 al n. di prot. 10917/A/01

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante  
Rilascio in data 06/03/2002 al n. di prot. 10917/A/02

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante  
Rilascio in data 05/01/2004 al n. di prot. 10917/A/04

Tipo pratica: Permesso abitabilità  
Rilascio in data 19/05/2003 al n. di prot. 5475

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: sanatoria opere al secondo piano  
Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 10917/A/11

Tipo pratica: Permesso abitabilità  
Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 48720

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: sanatoria opere al secondo piano  
Rilascio in data 28/12/2005 al n. di prot. 10917/A/15

Tipo pratica: Permesso abitabilità  
Rilascio in data 27/12/2005 al n. di prot. 50164

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: variante  
Presentazione in data 10/01/2003 al n. di prot. 781

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono delle difformità al secondo piano per la realizzazione di tramezze e per l'utilizzo di spazi non autorizzati, nonché per l'installazione della scala interna per il collegamento tra primo e secondo piano. A parere del sottoscritto va richiesta la sanatoria edilizia, con le pratiche conseguenti.

Oneri Totali: € 4.000,00

#### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia, in quanto manca un elemento per la valutazione della pratica (data di richiesta permesso in sanatoria). Ogni onere ed accertamento in merito ricade sull'acquirente.

#### **Descrizione immobile**

Appartamento con posto auto scoperto nel condominio Residenza San Michele in Via dei Cipressi, il condominio è sviluppato su 3 piani fuori terra, le unità che lo compongono sono collegate da vano scale comune che dà sulla viabilità privata, comune, per il disimpegno dei posti auto scoperti, pavimentati con betonella di calcestruzzo, e che collega alla via dei Cipressi; l'area di transito è soggetta a servitù per il collegamento con altro fabbricato condominiale posto più interno rispetto la strada pubblica. L'appartamento si sviluppa al primo piano con soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera con terrazzo e spazio caldaia; al secondo piano cui si accede tramite scala in legno, vi sono 2 vani e uno predisposto per bagno. Le finiture sono pavimenti zona giorno, camera e bagno in piastrelle, secondo piano in legno, bagno predisposto al 2 piano grezzo, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili, porte interne impiallacciate, impianto elettrico e di riscaldamento autonomo a gas di rete provvisti di dichiarazione di conformità allegata alla domanda di agibilità del 2003. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito alla rispondenza degli impianti alle norme attuali, né al loro corretto funzionamento, essendo onere dell'eventuale acquirente la verifica di quanto anzidetto. Esternamente l'edificio è tinteggiato, con tetto in legno e sporto a vista, viabilità comune asfaltata, lati esterni recintati. Lo stato dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie. Le aree di sedime sono soggette a servitù indicate negli atti del 31-07-2000 rep. 38282 e del 27-07-2001 rep. 40843 notaio Sperandeo, trascritte a Venezia rispettivamente il 22-08-2000 nn. 25650/16946 e 09-08-2001 nn. 26366/18065. L'immobile, data l'epoca di costruzione non è antisismico.

## DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione 1°P	sup lorda di pavimento	42,90	1,00	42,90	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	1,00	0,50	0,50	€ 950,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	4,80	0,50	2,40	€ 950,00
2°P	sup lorda di pavimento	53,15	0,30	15,95	€ 950,00
posto auto	A corpo		1,00		€ 2.500,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia entrate di Venezia 2015 2° sem. San Michele al Tagliamento abitazioni civili valore unitario 1250-1600, siti organizzazioni vendite valore unitario 950 circa; valore unitario di stima assunto euro 950/mq in considerazione della posizione, finiture di livello superiore, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili.

**8.2 Valutazione immobile**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione 1°P	42,90	€ 950,00	€ 40.755,00
CT	0,50	€ 950,00	€ 475,00
terrazzo	2,40	€ 950,00	€ 2.280,00
2°P	15,95	€ 950,00	€ 15.147,75
posto auto	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 61.157,75</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5.000,00
Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.157,75

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
26-09-2016 16:09:42

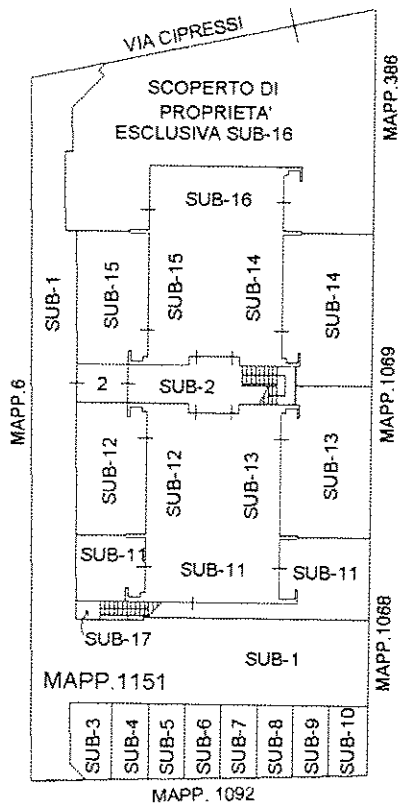
L'Esperto alla stima  
**Luigi Lenarduzzi**

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

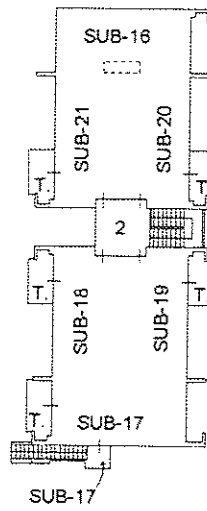
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zamarian Gabriele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1464

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0250728 del 13/12/2005
Sezione: Foglio: 24 Particella: 1151	Tipo Mappale n. del

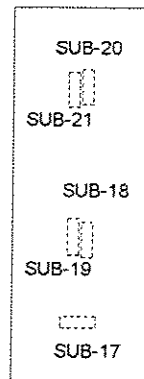
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**

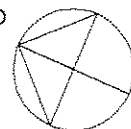


**PRIMO PIANO**



**SOTTOTETTO**

NORD



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 24 - Particella: 1151 - Elaborato planimetrico

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

Dichiarazione protocollo n. 000065846 del 07/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Cipressi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1151

Subalterno: 4

Compilata da:

Zamarian Alessandro

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Venezia

N. 1902

Scheda n. 1

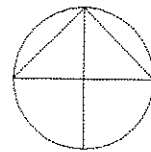
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - < Foglio: 24 - Particella: 1151 - Subalterno: 4 >  
VIA DEI CIPRESSI piano: 1;

POSTO AUTO  
SCOPERTO

PIANO TERRA

NORD



10 metri

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. VE0250728 del 13/12/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Dei Cipressi

civ. 22/7

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 24  
Particella: 1151  
Subalterno: 21

Compilata da:  
Zamarian Gabriele

Iscritto all'albo:  
Geometri

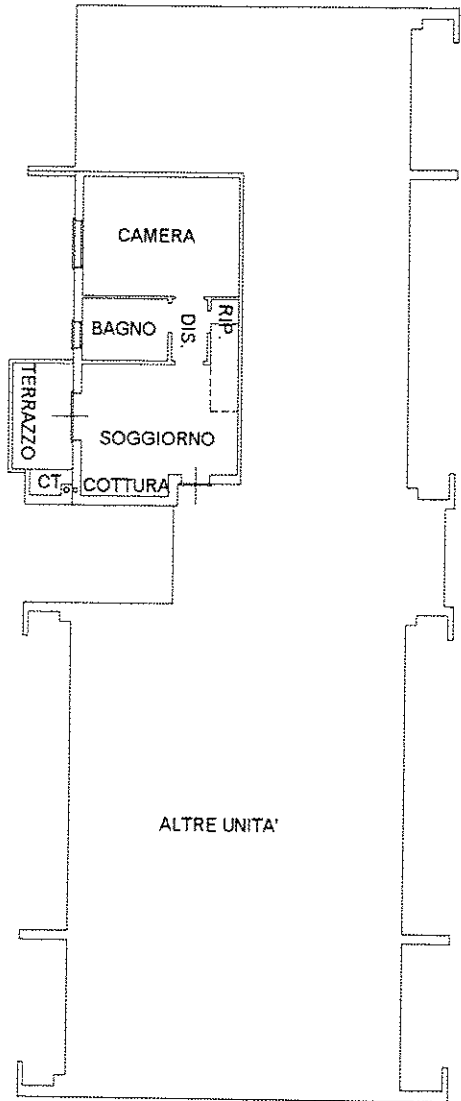
Prov. Venezia

N. 1464

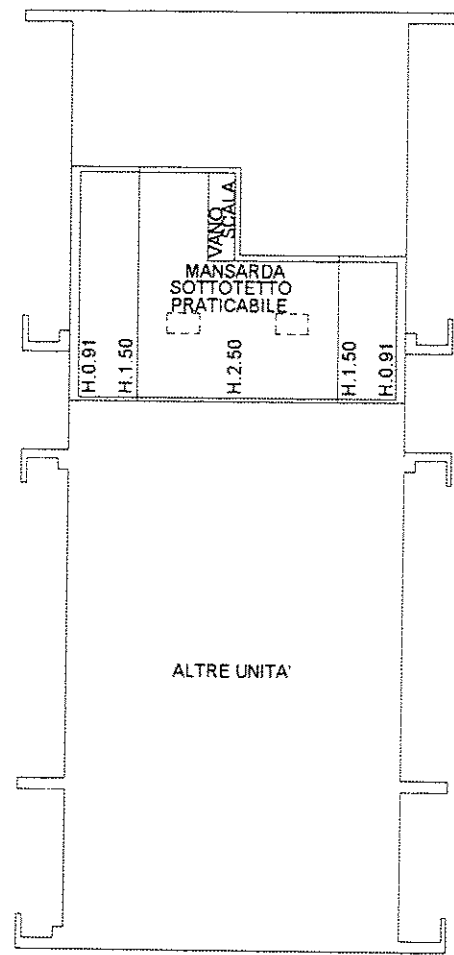
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 24 - Particella: 1151 - Subalterno: 21 >  
VIA DEI CIPRESSI n. 22/7 piano: 1-2;



**PRIMO PIANO**  
H. 2,70



**SOTTOTETTO**

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 24/06/2016 - n. T219478 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)