

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **270/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bortolin
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano
Telefono: 0434552358
Fax:
Email: cgwbo@tin.it
Pec: roberto.bortolin@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 22 Aprile 2016, nell'Esecuzione immobiliare n° 270/2015, il sottoscritto geom. BORTOLIN Roberto, [REDACTED] con studio in Via Curtolledo n° 3 Roveredo in Piano, iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Pordenone al N° 490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento di rito in data 03/05/2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con note dd 06 Maggio 2016, inviate tramite posta con procedura in raccomandata, all' esecutato presso la sua residenza, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 06 Giugno 2016 alle ore 9,30, presso gli immobili staggiti in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), via Diaz al civico 7, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità di accesso si sarebbe provveduto ad accesso forzoso;
- in data 6 Giugno 2016 ad ore 9,30, alla presenza dello scrivente CTU e del sig. Vignaduzzo Piergiorgio e della moglie Litelton Emilia Romilda, si procedeva al sopralluogo di rito, rivolto ai rilievi planimetrici, descrittivi e fotografici degli immobili staggiti;
- in periodo diversi vengo vengono richiesti ed acquisiti tutti gli altri documenti resi necessari al fine di una più possibile corretta e completa evasione dell'incarico;
- il C.T.U. richiede al Sig. Sindaco del Comune di San Stino di Livenza il rilascio del " **Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori**" in data 13 Maggio 2016, il Comune di San Michele al Tagliamento a mezzo del Dirigente del Settore Uso ed assetto del territorio Arch. Alberto Gerardi, tramite PEC mi comunica che lo scrivente settore non rilascia detto certificato.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Diaz n. 7 – Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Categoria:

Dati Catastali:

- [redacted] Usufruttuaria per 1/12;

[redacted] proprietà;

Foglio 17, particella 281, subalterno 1, indirizzo Via 24 Maggio n.106, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 Vani , superficie 300, rendita € 255,39;

- [redacted] usufrutto per 1/12;

[redacted] proprietà;

Foglio 17, particella 281, subalterno 2, indirizzo Via 24 Maggio n.106, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 42, rendita € 46,48

2. Possesso

Bene: Via Diaz n. 7 – Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Diaz n. 7 – Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Diaz n. 7 - Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.A

5. Comproprietari

Beni: Via Diaz n. 7 - Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Diaz n. 7 - Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Diaz n. 7 - Frazione San Giorgio al Tagliamento – Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Diaz n. 7 - San Giorgio al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 244.000,00

Prezzo da occupato: € 244.156,15

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **San Giorgio al Tagliamento**
Via Diaz n. 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:

Identificativo corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 33028 frazione: San Giorgio al Tagliamento, Via Diaz N° 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] Usufruttuaria per 1/12;

[redacted] proprietà;

Foglio 17, particella 281, subalterno 1, indirizzo Via 24 Maggio n.106, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 , superficie 300, rendita € 255,39

Derivante da: Vedi Certificazione Notarile in atti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] usufrutto per 1/12;

[redacted] proprietà,

Foglio 17, particella 281, subalterno 2, indirizzo Via 24 Maggio n.106, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 42, rendita € 46,48

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Terra: il vano scala ora è diventato cucina- il locale legnaia è stato suddiviso ricavando il nuovo vano scala e una ulteriore cucina- il locale ripostiglio è diventato camera- il locale cucina è diventato soggiorno- e stato aggiunto un angolo cottura- l'acquario è stato parzialmente demolito ed è stato realizzato un corridoio di collegamento con l'ex tettoia che è stata ristrutturata e suddivisa diventando, C.T./lavanderia, disimpegno e parte a tettoia- nel locale sgombero la

scala che porta al primo piano F. 17 Mapp 281 Sub.2) non è stata mai realizzata- inoltre è stato realizzato un ampliamento dopo il locale sgombero adibito a deposito che insiste parte sul mappale 281 e parte sul mappale confinante 280 stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione;

Piano primo: Il corridoi è stato ampliato per permettere la formazione del nuovo vano scala - i locali sgombero sono diventati bagno e camera- sulla copertura del piano terra è stato ricavata una terrazza;

Piano secondo: il granaio è stato suddiviso con delle pareti creando quattro locali separati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA in variazione e pratica Pregeo di accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare:

Piano Terra: il vano scala ora è diventato cucina- il locale legnaia è stato suddiviso ricavando il nuovo vano scala e una ulteriore cucina- il locale ripostiglio è diventato camera- il locale cucina è diventato soggiorno- e stato aggiunto un angolo cottura- l'acquario è stato parzialmente demolito ed è stato realizzato un corridoio di collegamento con l'ex tettoia che è stata ristrutturata e suddivisa diventando, C.T./lavanderia, disimpegno e parte a tettoia- nel locale sgombero la scala che porta al primo piano non è stata mai realizzata- inoltre è stato realizzato un ampliamento dopo il locale sgombero adibito a deposito che insiste parte sul mappale 281 e parte sul mappale confinante 280 stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione;

Piano primo: Il corridoi è stato ampliato per permettere la formazione del nuovo vano scala - i locali sgombero sono diventati bagno e camera- sulla copertura del piano terra è stato ricavata una terrazza;

Piano secondo: il granaio è stato suddiviso con delle pareti creando quattro locali separati.

Oneri catastale e tecnici per aggiornamenti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Non si procede all'aggiornamento Catastale in quanto l'edificio deve essere prima sanato urbanisticamente con la presentazione di opportuna SCIA in sanatori ai sensi D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 Art. 37 comma 4°

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato posto in zona centrale della Frazione di San Giorgio al Tagliamento in Comune di San Michele al Tagliamento (VE). La zona si presenta con costruzioni per lo più a carattere residenziale per uso unifamiliare, la viabilità è normale come i servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale con presenza di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Latisana.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/07/2013 ai nn. 1167/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/07/2013 ai nn. 19805/2832; Importo ipoteca: € 201.195,35; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A contro [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/10/2015 ai nn. 2067/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/10/2015 ai nn. 29864/20587.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna spesa essendo un fabbricato residenziale unifamiliare

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n° 10236

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione solai di copertura e d'interpiano

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 12/12/1989 al n. di prot. 21806

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Terra: il vano scala ora e diventato cucina- il locale legnaia e stato suddiviso ricavando il nuovo vano scala e una ulteriore cucina- il locale ripostiglio e diventato camera- il locale cucina e diventato soggiorno- e stato aggiunto un angolo cottura in aderenza al fabbricato principale- nel locale ripostiglio la scala che porta al primo piano (Sub. 2) non è stata mai realizzata- inoltre è stato realizzato un ampliamento dopo il locale sgombero adibito a deposito che insiste parte sul mappale 281 e parte sul mappale confinante 280 stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione; Piano primo: Il corridoi è stato ampliato per permettere la formazione del nuovo vano scala - i

Piano Primo: locali sgombero sono stati ridefiniti e sono diventati bagno e camera- sulla copertura del piano terra (sopra il porticato del P.T.) è stato ricavata una terrazza;

Piano secondo: il granaio è stato suddiviso con delle pareti creando quattro locali separati.

Le seguenti difformità sono state desunte dalle schede catastali depositate in data 23/12/1939 non avendo il Comune di San Michele al Tagliamento il progetto originario della costruzione e per una parte degli accessori al fabbricato principale in base alla concessione edilizia n° 10236 Prot. n° 21806 del 06 Dicembre 1989.

Regolarizzabili mediante: D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 Art. 37 comma 4 per l'abitazione, mentre per gli accessori si deve presentare progetto di ristrutturazione in sanatoria con il pagamento degli oneri relativi oneri in base alle disposizioni di Legge.

Descrizione delle opere da sanare:

Piano Terra: il vano scala ora è diventato cucina- il locale legnaia è stato suddiviso ricavando il nuovo vano scala e una ulteriore cucina- il locale ripostiglio è diventato camera- il locale cucina è diventato soggiorno- e stato aggiunto un angolo cottura in aderenza al fabbricato principale- nel locale ripostiglio la scala che porta al primo piano (Sub. 2) non è stata mai realizzata- inoltre è stato realizzato un ampliamento dopo il locale sgombero adibito a deposito che insiste parte sul mappale 281 e parte sul mappale confinante 280 stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione;

Piano primo: Il corridoi è stato ampliato per permettere la formazione del nuovo vano scala - i locali sgombero sono stati ridefiniti e sono diventati bagno e camera- sulla copertura del piano terra (sopra il porticato del P.T.) è stato ricavata una terrazza;

Piano secondo: il granaio è stato suddiviso con delle pareti creando quattro locali separati.

Oneri presunti per la regolarizzazione edilizia:

- Oneri sanzionatori per presentazione SCIA in sanatoria immobile ad uso abitazione identificato individuato dall'estratto del PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 53 (porzione del Sub. 1): **€ 516,00;**

- Spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria immobile ad uso abitazione identificato individuato dall'estratto del PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 53 (porzione del Sub. 1): **€ 3.000,00;**

- Ripristino stato dei luoghi (demolizione ripostiglio) immobile ad uso abitazione identificato individuato dall'estratto del PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 53 (porzione del Sub. 1) : **€ 5.000,00;**

- Oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondarie, moltiplicate per due in quanto in sanatoria, per fabbricato individuato dal PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 54 (porzione del Sub. 1 e 2) : $(\text{€}/\text{mc } 6,48+4,67)/2 \times \text{mc. } 478,026 \times 2 =$ **€ 5.330,00;**

- Oneri presunti sul costo di costruzione, moltiplicate per due in quanto in sanatoria, per fabbricato individuato dal PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 54 (porzione del Sub. 1 e 2): $(\text{mc } 478,026 \times \text{€}/\text{mc } 400,00) \times 5\% \times 2 =$ **€ 19.121,04 ;**

- spese tecniche per presentazione progetto di ristrutturazione in sanatoria, per fabbricato individuato dal PRG del Comune di San Michele al Tagliamento con il n° 54 (porzione del Sub. 1 e 2) : presumibili **€ 15.000,00;**

Oneri Totali: € 47.967,04

Note: Per la regolarizzazione urbanistica le casistiche da eseguire sono le seguenti:

1) Per il fabbricato abitazione, individuato dall'estratto del PRG con il n° 53 ricadente in Zona "Grado di protezione 4", presentazione di una SCIA in sanatoria, ad eccezione del locale ripostiglio eseguito in ampliamento che deve essere demolito, con il pagamento dell'oblazione di € 516,00, spese tecniche presunte pari a € 3.000,00 e ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dell'ampliamento) pari a preventivati e 5.000,00. Oneri totali presunti pari a **€ 8.516,00;**

2)- Fabbricato accessori, individuato dall'estratto del PRG con il n° 54 ricadente in Zona "Grado di protezione 5" non è possibile presentare una SCIA in sanatoria ma si deve presentare in progetto di ristrutturazione con il pagamento dei seguenti **presunti** oneri, moltiplicati per due, in quanto in sanatoria.

Da l'incontro avuto con il Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento il CTU ha ottenuto i seguenti dati:

- Per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie un costo che va da €/mc 4,67 a €/mc. 6,48;
- Oneri su costo di costruzione il 5% sul preventivo di spesa.

Il CTU ha eseguito un calcolo teorico di tali oneri comprese le spese tecniche per un totale complessivo di **€ 39.451,04**, una più precisa valutazione dovrà essere fatta in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione. **E' consigliabile comunque prima di intraprendere qualsiasi procedura istruire la pratica congiuntamente all'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento (VE).**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Della Giunta Regionale del Veneto n° 2362 del 14/06/1975
Zona omogenea:	Grado di protezione 4 e 5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2**

Fabbricato inserito in un lotto di terreno in posizione centrale nella frazione di San Giorgio al Tagliamento Comune di San Michele al Tagliamento (VE) ad uso abitazione con accessori in via Diaz al civico n. 7.

Abitazione posta nel centro abitato di San Giorgio al Tagliamento. L'immobile si raggiunge percorrendo la Stara Statale 14 in direzione Portogruaro-Latisana, si arriva prima del ponte sul tagliamento che porta a Latisana, e si gira a sinistra percorrendo la Strada Provinciale 73 fino all'altezza di via Dote che troviamo sulla nostra destra, imbocchiamo via Dote la percorriamo tutta fino a quando troveremo sulla nostra sinistra via Caduti, proseguiamo imboccando via Diaz la percorriamo per circa 100 ml. e sulla nostra sinistra troviamo il civico 7 dove si trova l'abitazione oggetto di esecuzione.

L'immobile si sviluppa su un piano terra, un piano primo e da un piano secondo adibito a solaio.

L'immobile, di vecchia edificazione, ritengo edificato negli anni 1890-1900, nel Comune di San Michele al Tagliamento non è stata reperita la pratica edilizia primitiva; successivamente è stata presentata e autorizzata dal Comune di San Michele al Tagliamento la concessione Edilizia n° 10236 e n° di Prot. 21806 in data 6 Dicembre 1989 a nome di Vignaduzzo Piergiorgio e Littleton Emilia, relativa alle seguenti opere: Sostituzione solaio di copertura e d'interpiano; interventi eseguiti non completamente in conformità al progetto presentato ma solo parzialmente. Di tali interventi non è mai stato presentato l'aggiornamento Catastale.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Diaz al civico n. 7, attraverso un cancello posto sulla recin-

zione Sud che delimita il lotto di pertinenza dell'edificio con la sede stradale Comunale, oltrepassato il cancello si percorre un vialetto pavimentato in calcestruzzo fino all'ingresso dell'abitazione. Sulla stessa recinzione spostato a Est troviamo l'accesso carraio che avviene direttamente da via Diaz e porta all'interno del lotto di pertinenza e sul lato Est dell'abitazione e agli accessori ad essa collegati.

Il lotto del fabbricato staggito, confina con un ulteriore lotto di terreno posto sul confine Nord (F. 17 Mapp. 280) che non risulta essere oggetto di esecuzione anche se forma sul posto una unica proprietà, nella procedura di vendita, nel caso l'acquirente non fosse interessato ad acquisire l'intera proprietà, si dovrà prevedere la creazione di una servitù di passaggi a carico del Mappale 281 (esecutato) e a favore del mappale 280 (non interessato dalla presente procedura esecutiva)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Per quanto ora accertabile. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici e relazioni allegate e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- Struttura portante del piano terra, primo, e secondo con muratura in elementi di cotto e parte in elementi di calcestruzzo (blocchi di calcestruzzo);
- Strutture portanti fondazioni in conglomerato cementizio e in sassi costipati;
- Solai, parte in latero cemento armato e calcestruzzo dello spessore di cm. 20+4 e parte in legno;
- Tetto costituito da travature in legno con soprastante tavolato in legno e manto di copertura in coppi, e per parte degli accessori in legno con lastre di cemento amianto;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituito da grondaie, scossaline canali di gronda in lamiera zincata verniciata di adeguate sezioni;
- Paramenti esterni parte in mattoni facci vista e parte intonacati;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11/15;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino;
- Pavimentazione del piano terra in piastrelle monocottura di formati e disegni diversi e in piastrelle di vetrocemento, ad eccezione della camera che presenta pavimento in laminato finto legno;
- Pavimentazione del piano primo, in piastrelle monocottura con rivestimenti dello stesso materiale per il bagno, la rimanente pavimentazione e in tavole di legno su travatura portante in legno;
- Pavimentazioni della terrazza in piastrelle di gres;
- Pavimento del piano sottotetto il tavole di legno su travatura portante sottostante;
- Apparecchi sanitari presso i bagni al piano terra e primo in ceramica smaltata costituiti da lavabo, bidet e vaso a sedere a pavimento con sciacquone ad incasso, da vasca in acciaio smaltato e da piatto doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni del piano terra, finestre, in telaio profilo di alluminio anodizzato con interposto vetro semplice ad apertura da unica a doppia anta con inferiate in metallo sui fori;
- Serramenti esterni del piano primo e sottotetto, sia finestre che vetrate, parte di alluminio anodizzato con interposto vetro doppio e parte in telaio di legno con interposto vetro semplice, ad apertura da unica a più ante, oscuramento, con scuri parte in legno a doghe orizzontali e parte in alluminio anodizzato;
- Portoncino di ingresso in legno non blindato;
- Porte interne del tipo in legno massiccio alcune con rimessa in compensato ed impiallacciatura d'essenza pregiate, altre in alluminio complete di ferramenta di apertura e manovra;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria prodotta con caldaia datata installata al piano terra nel locale C.T.-lavanderia (allo stato attuale non è desumibile la potenzialità in quanto sprovvista di libretto) funzionante a gas metano do rete;
- Gli elementi scaldanti sono costituiti da elementi in acciaio a lamelle, non è accertabile la caratteristica degli altri materiali impiegati (tubazioni, ecc.);
- Impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione dell'edificio corrente sottotraccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari, non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati;
- Fornitura di acqua potabile ad uso domestico proveniente da acquedotto Comunale;
- Smaltimento di acque reflue domestiche vengono convogliate su pozzetti condensa grassi e quindi alla fognatura Comunale;

- Lo smaltimento delle acque chiare avviene direttamente sul terreno di pertinenza del fabbricato;
- Le acque nere vengono convogliate in pozzetti con sifone e quindi in vasche IMHOFF e da queste nella fognatura Comunale.

Il presente lotto, costituito da un fabbricato ad uso abitazione e da un corpo accessori, seppure catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile, in particolare il fabbricato individuato al Foglio 17 Mappale 281 Sub. 2, attualmente adibito a ripostiglio, è unità inscindibile dall'abitazione se non si realizzano tutta una serie di lavori che la rendano indipendente (scale di accesso, ecc), pertanto il CTU, ha eseguito una valutazione complessiva degli immobili, anche se individuabili nella stessa, e ne consiglia la vendita in un unico corpo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **906,90**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: si presume inizi anni 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: minima di ml 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state ragguagliate con gli opportuni coefficienti del D.P.R. n° 138 del 1998 e LR n° 44 del 23-08-1985 Art. 3Bis 2° comma.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	1,00	248,04	€ 1.275,00
soffitta	superf. esterna lorda	0,40	49,61	€ 1.275,00
terrazzo-porticato	superf. esterna lorda	0,30	11,97	€ 1.275,00
ripostiglio-deposito-C.T.	superf. esterna lorda	0,50	49,08	€ 1.275,00

Deposito (Mapp. 281 Sub.2)	superf. esterna lorda	0,50	20,40	€ 1.275,00
giardino e area di manovra	superf. esterna lorda	0,10	35,60	€ 1.275,00

414,69

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2015

Zona: S. Michele al Tagliamento

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1.400,00

Accessori:

A- Fabbricato F. 17 Mapp.

281 Sub.1 e Sub. 2

1. DEPOSITO

identificato al n. F.17 Mapp. 281 Sub.2 posto al piano Primo composto da Un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 40,79 mq - Destinazione urbanistica: Grado di protezione 5

Valore a corpo: € 0

Note: Immobile individuato catastalmente al Foglio 17 Mappale 281 Sub. 2 di Categoria A/4 posto al 1 piano dell'edificio, ma in realtà destinato a ripostiglio-deposito, senza accesso diretto in quanto mancante del collegamento scala della superficie lorda esterna di mq. 40,79. Il valore viene dimesso congiuntamente all'intero compendio immobiliare essendo di fatto pertinenza del fabbricato staqqito.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Non documentata

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Tradizionale con tubazioni in metallo e corpi scaldanti in acciaio e caldaie a metano

Stato impianto: mediocre

Epoca di realizzazione/adequamento: non rilevabile manca la documentazione

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il valore attribuito all'immobile dal Perito è stato determinato dalla media dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in Provincia di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento, per tipologia Ville e Villini a destinazione prettamente residenziale, dalla mia esperienza come Perito Valutatore e tenuto in debita considerazione la posizione dell'immobile, la sua consistenza e manutenzione generale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia, comune di San Michele al Tagliamento;

Altre fonti di informazione: Agenzie della zona.

8.2 Valutazione corpi:

A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2 (Deposito)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	248,04	€ 1.275,00	€ 316.251,00
soffitta	49,61	€ 1.275,00	€ 63.250,20
terrazzo-porticato	11,97	€ 1.275,00	€ 15.257,93
ripostiglio-deposito- C.T.	49,08	€ 1.275,00	€ 62.577,00
Deposito (Mapp. 281 Sub.2)	20,40	€ 1.275,00	€ 26.003,63
giardino e area di ma- novra	35,60	€ 1.275,00	€ 45.390,00
Valore corpo (applicando la riduzione del -35% per vetustà/stato manutentivo)			€ 343.674,34
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 343.674,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 343.674,34

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Fabbricato F. 17 Mapp. 281 Sub.1 e Sub. 2	DEPOSITO	414,69	€ 343.674,34	€ 343.674,34

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.551,15
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 47.967,04

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 244.156,15
---	--------------



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI BENSILVILI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

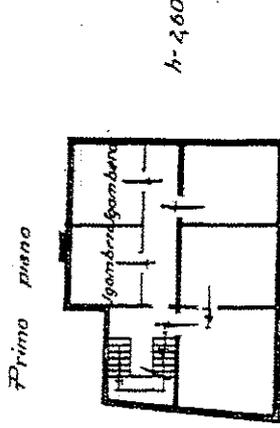
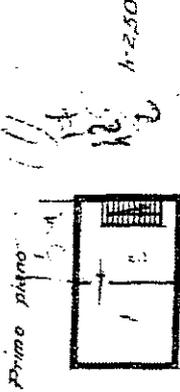
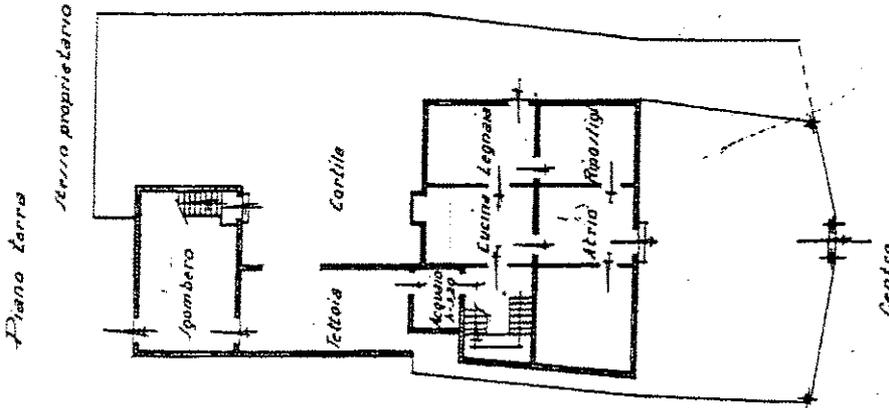
(in ACCERTAMENTO LEGGE 15 AGOSTO 1929 N. 4030)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4253339

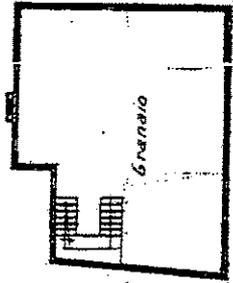
Comune

Il Signor soprastante, come prescritto dall'art. primo dell'art. 17

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 n. G. L. 12.2.1929 n. 4030 art. 17
 di
 COMUNE
 B. Micheli al 149
 Tallamico di riscalzo
 DELLA
 SCHEDE NUMERO
 4253339

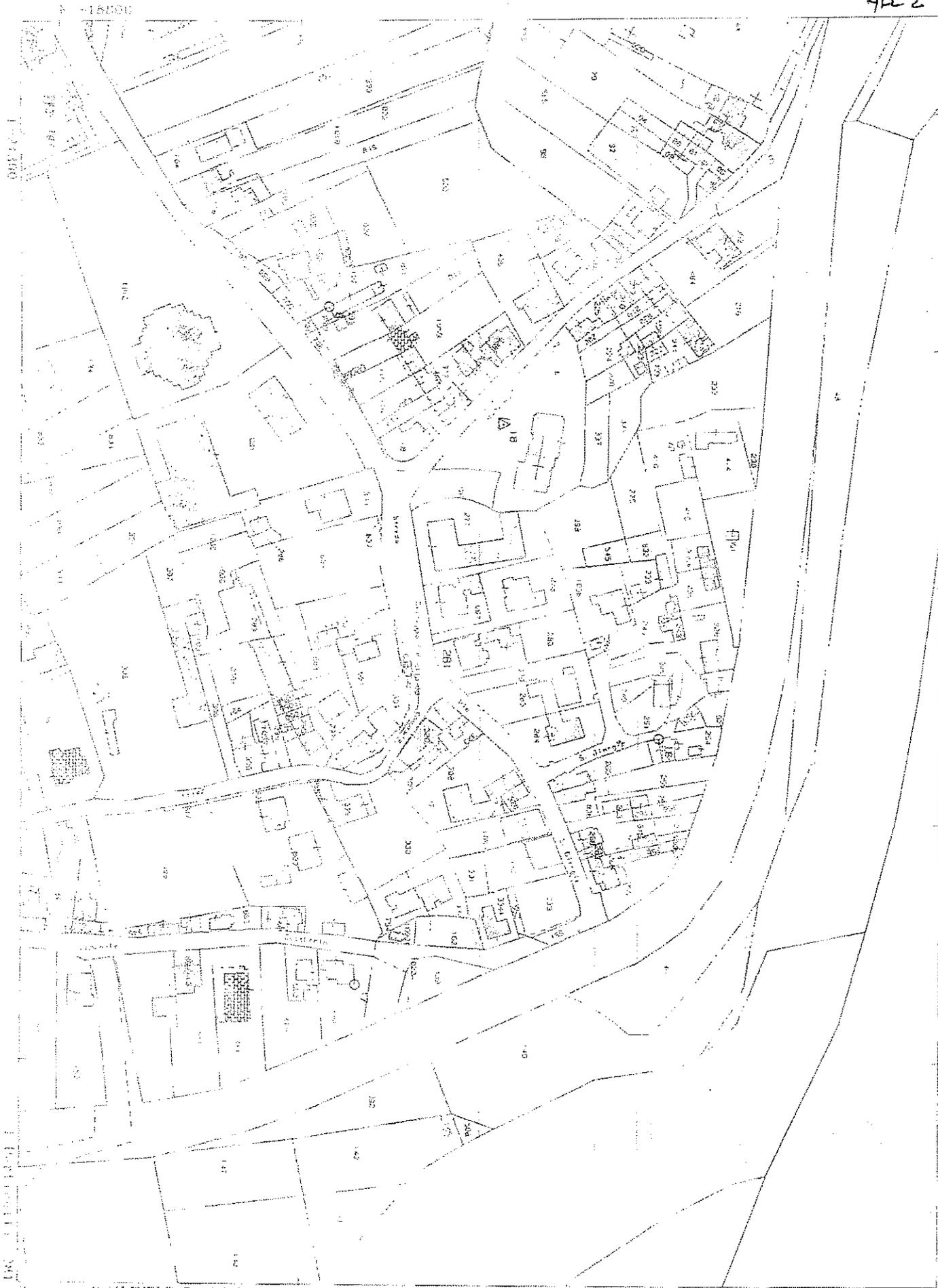


281
 17 } 426/4
 427



AL. 6
 N
 N
 N

SCALA 1:200.
 Compilata da:
 D. Arch. Luciano Vaccarino



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

VIS. 014 (1.00 euro)

Comune: S. MICHELE TAGLIAMENTO
 foglio: 17
 richiedente: BORTOLIN ROBERTO

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

5-Mag-2016 9:32:5
 Prot. n. PN0040210/2016