
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **27/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in
condominio sito al secondo
piano con due autorimesse
al piano seminterrato

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5
Summaga di Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Fax: 0421 205157
Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] nata a [REDACTED] cf. [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 32, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, interno 14, piano 2, Comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 99 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 198,84, [REDACTED] nata a [REDACTED] cf. [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano seminterrato, Comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 32,54, [REDACTED] nata a [REDACTED] cf. [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 16, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano seminterrato, Comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 37,96

2. Possesso

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., FRIULCASSA S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO REGIONALE, Equitalia Nord S.p.a.

5. **Comproprietari**

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Corpo: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33026

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Prezzo da libero: € 88.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] n.a [REDACTED] libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 12.09.2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia e Servizio di Pubblicità immobiliare, ricerca della concessione edilizia, variante, licenza di abitabilità/agibilità, Denuncia di Inizio Attività in Comune di San Michele e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

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

Località/Frazione **Cesarolo**

via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

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 secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cesarolo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14

Note: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con due autorimesse al piano seminterrato, facente parte di un edificio Condominiale denominato RESIDENCE "AI TIGLI", sito in Cesarolo di San Michele al Tagliamento, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14, eretto al catasto terreni nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 -Ente Urbano- di mq 1588. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 sub 32, sub 4 e sub 16 alle quali compete la relativa quota di 81 millesimi di proprietà come rilevato nel prospetto dell'amministratore di condominio di cui allegato 5/2. Le unità immobiliare sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via [redacted] Cesarolo di San Michele al Tagliamento - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-07-2008 - Ulteriori informazioni sul debitore: al decreto di trasferimento dell'immobile la Sig.ra [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] cf. [redacted] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 32, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, interno 14, piano 2, Comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 99 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 198,84

Derivante da: Decreto di trasferimento immobile di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: all'appartamento competono 65 millesimi nelle parti comuni dello stabile come indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile (vedasi quanto descritto nel prospetto dell'amministratore di condominio di cui allegato 5/2)

Confini: l'intero condominio confina a nord con strada identificata con il mappale 188, a sud con i mappali 300 e 307, a est con il mappale 302 ed a ovest con strada identificata con il mappale 245. L'appartamento in specifico confina sui lati Nord e Est con lo scoperto comune, a Sud con il sub. 1 e Ovest con il sub. 31

Note: all'appartamento compete il mappale 301 sub.1 del foglio 37 di San Michele al Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] [redacted] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano seminterrato, Comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 32,54

Derivante da: Decreto di trasferimento immobile di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: all'autorimessa competono 8 millesimi nelle parti comuni dello stabile come indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile (vedasi quanto descritto nel prospetto dell'amministratore di condominio di cui allegato 5/2)

Confini: l'intero condominio confina a nord con strada identificata con il mappale 188, a sud con i mappali 300 e 307, a est con il mappale 302 ed a ovest con strada identificata con il mappale 245. L'autorimessa in specifico confina su due lati con il sub. 1, con il sub. 3 ed il sub. 5.

Note: all'autorimessa compete il mappale 301 sub 1 del foglio 37 di San Michele al Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] [redacted] cf. [redacted] proprietà per 1/1, foglio 37, particella 301, subalterno 16, scheda catastale allegata, indirizzo via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano seminterrato, Comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 37,96

Derivante da: Decreto di trasferimento immobile di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: all'autorimessa competono 8 millesimi nelle parti comuni dello stabile come indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile (vedasi quanto descritto nel prospetto dell'amministratore di condominio di cui allegato 5/2)

Confini: l'intero condominio confina a nord con strada identificata con il mappale 188, a sud con i mappali 300 e 307, a est con il mappale 302 ed a ovest con strada identificata con il mappale 245. L'autorimessa in specifico confina su due lati con il sub. 1, con il sub. 15 ed il sub. 17.

Note: all'autorimessa compete il mappale 301 sub.1 del foglio 37 di San Michele al Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si

Note generali: le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con due autorimesse al piano seminterrato, facente parte di un edificio Condominiale denominato RESIDENCE "AI TIGLI", sito in Cesarolo di San Michele al Tagliamento, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14, eretto al catasto terreni nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 -Ente Urbano- di mq 1588. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 37 di San Michele al

Tagliamento mappale 301 sub. 32, sub. 4 e sub. 16 alle quali compete la relativa quota di 81 millesimi di proprietà. Le unità immobiliare sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Michele al Tagliamento, Latisana e Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari senza alcun titolo.

Note: al sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo dal [redacted] marito della [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULCASSA S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO REGIONALE contro [redacted], Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Filippo Chiovari in data 21/09/2005 ai nn. 2810/402; Registrato a Udine in data 23/09/2005 ai nn. 10362/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/09/2005 ai nn. 40254/10244; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; Note: vedasi allegato n. 5/1 e allegato 9/1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [redacted], Derivante da: 0424 Ruolo; A rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.P.A. in data 04/05/2016 ai nn. 824/11916; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2016 ai nn. 14835/2531; Importo ipoteca: € 50.720,12; Importo capitale: € 25.360,06; Note: vedasi allegato 9/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted], Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 26/01/2017 ai nn. 236/2017 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2017 ai nn. 4724/3077; vedasi allegato n. 9/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.523,33

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedasi allegato 5/2: situazione contabile esercizio dal 01/01/2016 al 31/12/2016 insoluto di € 2.227,56; preventivo ordinario dal 01/01/2017 al 31/12/2017 € 1.523,33 con rate scadute alla data della presente perizia per

un'importo complessivo di € 3.750,89 (insoluto pregresso al biennio € 2.218,18)

Millesimi di proprietà: vedasi quanto descritto nel prospetto dell'amministratore di condominio di cui allegato 5/2 per il sub. 4 8/1000, per il sub. 16 8/1000 e per il sub. 32 65/1000 per un totale complessivo di 81/1000 di proprietà generale (altri millesimi di proprietà scale e ascensore per un complessivo di 114/1000 come descritto nell'allegato sopracitato)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n. 10

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Udine c.f. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 26/05/2005 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto giudiziario - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 26/05/2005, ai nn. 151; trascritto a Venezia, in data 08/06/2005, ai nn. 24543/14469.

Note: vedasi allegato n. 5 e allegato 9

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 10555/B/02 rilasciata dal Comune di San Michele al Tagliamento in data 10/09/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/09/1997 al n. di prot. 7092

Rilascio in data 10/09/1997

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1999 al n. di prot. licenza n. 5062

NOTE: vedasi variante prot. n. 21077 del 17-07-1998 e Dia prot. n. 29900 del 18-07-2006 per l'installazione di una loggia nella zona ingresso del vano scala e chiusura dello stesso vano scala con l'installazione di un serramento come da allegato n. 6

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: nessuna

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona C della variante al Piano Regolatore, sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con due autorimesse al piano seminterrato, facente parte di un edificio Condominiale denominato RESIDENCE "AI TIGLI", sito in Cesarolo di San Michele al Tagliamento, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14, eretto al catasto terreni nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 -Ente Urbano- di mq 1588. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 sub. 32, sub. 4 e sub 16 alle quali compete la relativa quota di 81 millesimi di proprietà generale. Le unità immobiliare sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Conciliazione 182/H Cesarolo di San Michele al Tagliamento- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: al decreto di trasferimento dell'immobile la [REDACTED] era nubile

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie reale complessiva di circa mq 167,10 e superficie equivalente di mq 124,67

E' posto al piano: secondo con due autorimesse al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito con: concessione edilizia n. 10555/B/02 del 10/09/1997, variante prot. n.21077 del 17/07/1998, abitabilità/agibilità con licenza n. 5062 del 03/03/1999 e Dia prot. n. 29900 del 18/07/2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.3 interno 14; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,73 al secondo piano e ml 2,46 al piano seminterrato nelle due autorimesse

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

(seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione esterno del fabbricato condominiale risulta mediocre; internamente all'appartamento si rilevano tracce di muffe nelle due camere

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare - Note: si rileva un elevato degrado nei parapetti dei balconi
Copertura	tipologia: a falde materiale: solaio di piano, struttura con muri in foratine, tavelloni, cappa e manto di copertura in tegole condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: vedasi nell'allegato n. 6 il deposito del collaudo statico
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: vedasi nell'allegato n. 6 il collaudo statico
Solai	tipologia: solaio a piastre nelle autorimesse e misto con travetti prefabbricati con completamento in opera condizioni: sufficienti - Note: vedasi nell'allegato n. 6 il collaudo statico
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura condizioni: da normalizzare - Note: vedasi nell'allegato n. 6 il collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: balconi materiale protezione: legno condizioni: da ripristinare - Note: si rileva un degrado per la mancata manutenzione alle finestre e balconi come evidenziato nell'allegata documentazione fotografica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: parete perimetrale isolata coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti e mediocri - Note: tutte le murature dei locali sono sufficienti ad eccezione nelle due camere con presenza di muffe e condense
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica e betonelle condizioni: sufficienti - Note: piastrelle nelle parti comuni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica e parquet in legno condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata a singolo battente materiale: legno

	tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
Rivestimento	- Note: si rileva una difficoltà di apertura nella porta di ingresso ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: normali - Note: si rileva una microlesione nelle piastrelle di rivestimento del bagno
Scale	posizione: a rampe parallele condominiale rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: normali - Note: nessuna
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Citofonico	tipologia: audio-video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi nell'allegato n. 6 la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciata dalla ditta Presotto Oscar Oreste
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevabile recapito: pubblica fognatura ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: vedasi nell'allegato n. 6 l'autorizzazione all'allacciamento e scarico liquami reflui in pubblica fognatura
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi nell'allegato n. 6 la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] rileva in cucina la mancanza del foro di ventilazione per le eventuali perdite di gas.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

- Note: vedasi nell'allegato n. 6 la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciata dalla ditta Termoidraulica Livenza Snc. La caldaia esistente necessita di essere sostituita causa vetustà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco nell'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con due autorimesse al piano seminterrato, facente parte di un edificio Condominiale denominato RESIDENCE "AI TIGLI", sito in Cesarolo di San Michele al Tagliamento, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14, eretto al catasto terreni nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 -Ente Urbano- di mq 1588. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 sub. 32, sub. 4 e sub 16 alle quali compete la relativa quota di 81 millesimi di proprietà generale. Le unità immobiliare sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa al piano seminterrato sub. 4	sup reale lorda	21,20	0,60	12,72	€ 900,00
autorimessa al piano seminterrato sub. 16	sup reale lorda	23,10	0,60	13,86	€ 900,00
appartamento al piano secondo sub. 32	sup reale lorda	88,40	1,00	88,40	€ 900,00
balconi al piano secondo sub. 32	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75	€ 900,00
eccedenza balconi al piano secondo sub. 32	sup reale lorda	9,40	0,10	0,94	€ 900,00

124,67 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia - Comune di San Michele al Tagliamento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Latisana e Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di San Michele al Tagliamento - Zona suburbana di Cesarolo - Via Cavalieri di Vittorio Veneto ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di San Michele al Tagliamento. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 900,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa al piano seminterrato sub. 4	12,72	€ 900,00	€ 11.448,00
autorimessa al piano seminterrato sub. 16	13,86	€ 900,00	€ 12.474,00
appartamento al piano secondo sub 32	88,40	€ 900,00	€ 79.560,00
balconi al piano secondo sub. 32	8,75	€ 900,00	€ 7.875,00
Eccedenza balconi al piano secondo sub. 32	0,94	€ 900,00	€ 846,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.203,00
Valore corpo	€ 112.203,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.203,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.203,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al secondo piano con due autorimesse al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3]	124,67	€ 112.203,00	€ 112.203,00

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%)	€ 16.830,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.750,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese stimate per la sistemazione di muffe interne nelle due camere e riparazione macchia di umidità/perdita tra camera e bagno	€ -550,00
spese stimate per la sistemazione di una perdita nel soffitto dell'autorimessa identificata con il mapp. 301 sub. 16	€ -700,00
spese stimate per la manutenzione straordinaria per sistemazione urgente di finestre e balconi	€ -1.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.621,66
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 88.500,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con due autorimesse al piano seminterrato, facente parte di un edificio Condominiale denominato RESIDENCE "AI TIGLI", sito in Cesarolo di San Michele al Tagliamento, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 interno 14, eretto al catasto terreni nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 -Ente Urbano- di mq 1588. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 37 di San Michele al Tagliamento mappale 301 sub. 32, sub. 4 e sub 16 (quest'ultime due corrispondenti ad autorimesse) alle quali compete la relativa quota di 81 millesimi di proprietà generale. Le unità immobiliare sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005 (vedasi allegato n. 5). Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre e non si rilevano difformità edilizie e catastali.

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 12/09/2017
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del 06/11/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia atto giudiziario di data 26/05/2005 rep. 151, Tribunale di Venezia trascritto all' Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 24543, Registro particolare n. 14469 del 08/06/2005
 - 5/1 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 2810/402 del 21/09/2005 notaio Filippo Chiovari
 - 5/2 Prospetto di ripartizione delle spese condominiali insolute per l'anno 2016 e anno 2017 rilasciato dall' Amministrazioni Immobili Carmisin Sas con allegato Regolamento di Condominio e tabella millesimale con assegnati all'immobile 81/1000 di proprietà generale
- Allegato 6) Fabbricato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Michele al Tagliamento in data 10/09/1997 con N. 10555/B/02, variante presentata in data 17/07/1998 prot. N. 21077, licenza di abitabilità/agibilità n. 5062 rilasciata in data 03/03/1999 e ulteriore Dia presentata in data 18/07/2006 prot. N. 29900
- Allegato 7) Estratto della variante del Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della Zona C, sottozona C1
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dall'Osservatorio quotazioni immobiliari di San Michele al Tagliamento, località Cesarolo
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica -APE-

Data generazione:
28-11-2017

L'Esperto alla stima
P.E. Vinicio Defendi

MODULARIO
a r.r. n. 497

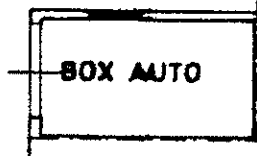


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **EM** (CEU)

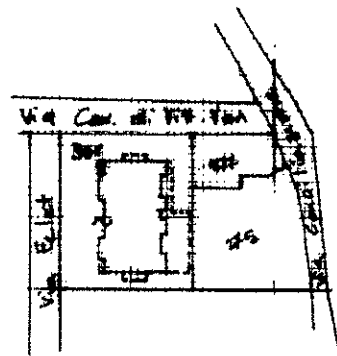
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. MICHELE AL TAGL.** via **CAV. DI VITTORIO VEN. - CESAROLO** civ.....



PIANTA PIANO INTERRATO
N- 2.40

L.06. CESAROLO
ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FG. 37 MAPPA. 381



ORIENTAMENTO



SCALA DI L. **2000**

Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0640) - < Foglio: 37 - Particella: 301 - Subalterno: 4 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - VIA CAVALLIERI DI VITTORIO VENETO piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **GEOM. MORANDO ROBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/06/1998 - Data: 02/10/2017 - n. T246362 - Richiedente: DFNVNC69L06C950R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)
della provincia di **VENEZIA**

ASST/PO

n. **301** sub. **4**

data Firma *[Signature]*

MODULARIO
a.r.r.n. 497



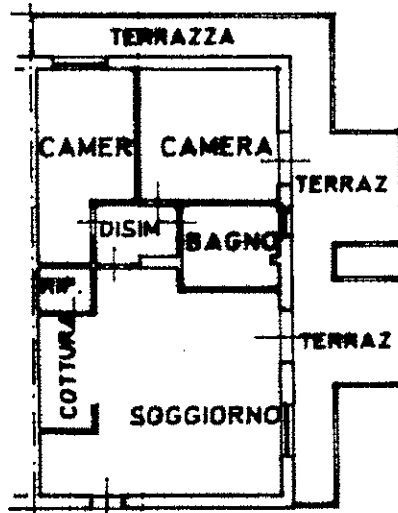
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

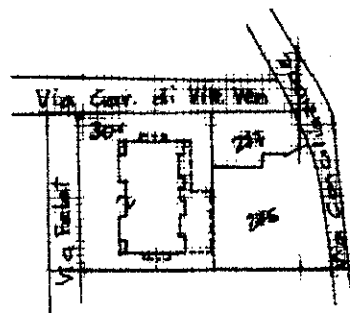
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. MICHELE AL TAGLIAMENTO** via **CAY. DI VITTORIO VEN. CESAROLO** civ.



PIANTA PIANO SECONDO
H= 2.70

LOC. CESAROLO
ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FG. 37 MAPPA. 301



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

L. 11/01/01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 37 - Particella: 301 - Subalterno: 32 ->
VIA CAY. DI VITTORIO VENETO piano: 2;

Nome - Indirizzo Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. MORANDO ROBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

20/08/17

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/06/1998 - Data: 02/10/2017 - n. T246366 - Richiedente: DFNVNC69L06C950R
Totale fogli: 37 - L. 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa ridotto: A4(210x297)
nella provincia di **VENEZIA**

data 4/8/17 Firma *[Signature]*

MODULARIO
a.r.f. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **EN** (CEU)

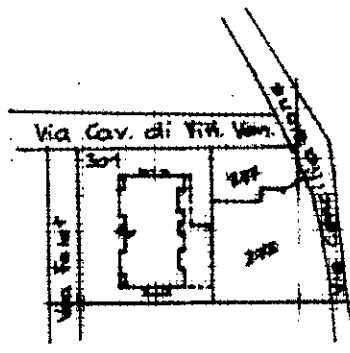
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. MICHELE AL TAGL.** via **CAV. DI VITTORIO VEN.** - **CESAROLO** civ.



PIANTA PIANO INTERRATO
H= 2.40

LOC. CESAROLO
ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FG. 37 MAPPA. 301



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 37 - Particella: 301 - Subalterno: 16 >
VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **GEOM. MORANDO ROBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di u.i.u. in Comune di S. MICHELE AL TAGL. via CAV. DI VITTORIO VEN. - CESAROLO civ.
Data presentazione: 19/06/1998 - Data: 02/10/2017 - n. T246364 - Richiedente: DFNVNC69L06C950R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di **VENEZIA**

n. **301** sub. **16**

data *[Signature]*

[Handwritten signature]



N=-26200

E=27200

I Particella: 301

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 584,000 x 378,000 metri

Foglio: 37

2-011-2017 12:40:18

Prot. n. 1158501/2017