

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **208/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e corpo accessorio



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Descrizione zona: L'immobile è posizionato in prospicienza della via Marango, a circa 400 metri dalla sede municipale. La zona è residenziale

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 24, particella 1121, subalterno 5, scheda catastale presente, indirizzo Via Marango 82, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 145, rendita € 390,44,

[REDACTED], foglio 24, particella 1121, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Via Marango 82, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, superficie 30, rendita € 45,19

2. Possesso

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazione con accessori e scoperto

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Corpo: Abitazioni con accessori e scoperto

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Marango n. 82 - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

Prezzo da libero: € 42.000,00

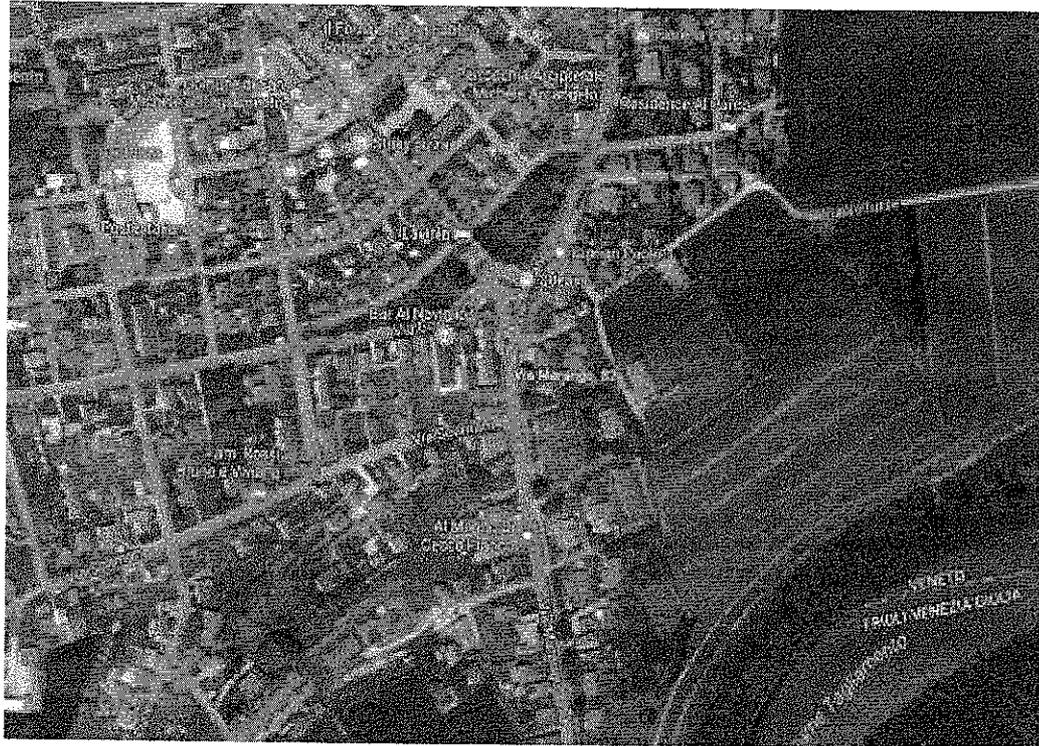
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

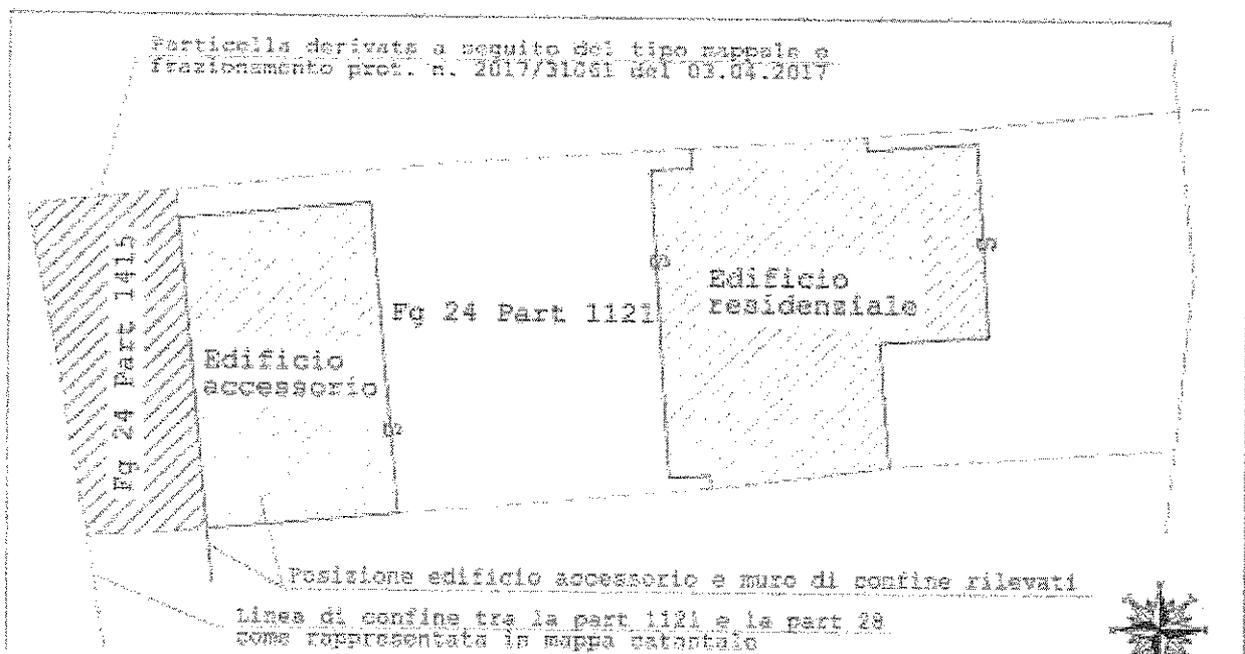
Oggetto di pignoramento è un edificio residenziale sito in via Marango, civico 82, in comune di San Michele al Tagliamento.

Trattasi di abitazione facente parte di un vecchio edificio in linea con accesso per mezzo di servitù di transito a carico delle attuali partt 104-105 fg 24.

Si riporta di seguito la vista satellitare (fonte: <https://goo.gl/maps/mhxzT8Ro3ys>):



A seguito del rilievo eseguito per l'inserimento in mappa delle sensibili variazioni riscontrate (portico compreso), è emerso che il confine ovest "rilevato", su cui è addossato l'edificio accessorio, non corrisponde a quello rappresentato in mappa. Si è provveduto, pertanto, a identificare tale porzione di terreno (attuale part 1415 fg 24 - area urbana) mediante frazionamento dell'originaria part 1121 fg 24. Si rimanda allo schema grafico seguente:



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

Località/Frazione

Via Marango n. 82

Lotto: 001 - Abitazione e corpo accessorio

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: Abitazione con accessori e scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Marango n. 82

Note: A seguito di aggiornamento catastale dell'aprile 2017 (*all. nn. 06-07*), sono state apportate variazioni grafiche e di consistenza all'immobile con il quale sono stati soppressi gli originari sublaterni e creati di nuovi, mantenendo la medesima categoria. Preme rilevare che l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) ha facoltà di apportare modifiche al classamento proposto entro un anno dall'approvazione della suddetta pratica di variazione docfa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 24, particella 1121, subalterno 5, scheda catastale presente, indirizzo Via Marango 82, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 145, rendita € 390,44

Confini:

Nord: partt 28-1117 fg 24

Est: strada

Sud: part 104 fg 24

Ovest: part 1415 fg 24

Note: I dati di classamento indicati sono quelli derivanti dalle variazioni catastali dell'aprile 2017 (*all. nn. 06-07*).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 24, particella 1121, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Via Marango 82, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, superficie 30, rendita € 45,19

Per la descrizione dell'autorimessa si rimanda al capitolo "Accessori" della presente relazione Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- A) Errata rappresentazione in mappa del corpo accessorio (comprendente sia il sub 3- autorimessa che la porzione a magazzino del sub 2-abitazione): esso è addossato al confine ovest e presenta, altresì, delle porzioni in ampliamento non rappresentate in mappa
 - B) Differenze interne al corpo accessorio rispetto a quanto rilevato
 - C) Errata indicazione in planimetria di alcune altezze rispetto a quanto effettivamente rilevato
 - D) Mancato inserimento in mappa del porticato in ampliamento all'abitazione
- Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e pratica docfa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: La conformità catastale è dichiarata a seguito delle pratiche di aggiornamento presentate (all. nn. 06-07).

Si preme sottolineare come, a seguito delle variazioni intervenute, l'attuale identificazione catastale è la seguente:

- NCEU fg 24 part 1121 sub 4 (ex sub 1): CORTE COMUNE
- NCEU fg 24 part 1121 sub 5 (ex sub 2): ABITAZIONE ED ACCESSORIO
- NCEU fg 24 part 1121 sub 6 (ex sub 3): AUTORIMESSA
- NCEU fg 24 part 1415: AREA URBANA DI MQ 37

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione oggetto di stima si inserisce in un più ampio edificio in linea di epoca antica, probabilmente dei primi del '900.

Si sviluppa ai piani T-1 ed è completata da un corpo accessorio in cui sono stati ricavati l'autorimessa al solo piano terra (meglio descritta nel capitolo "Accessori" della presente relazione di stima) ed un deposito sviluppato su due piani fuori terra.

Sono comprese due aree scoperte: una fronte via Marango e l'altra nella parte interna.

L'accesso - pedonale e carraio - avviene dalla via Marango ed in forza di servitù di passaggio gravanti sulle attuali particelle 105 e 104 del foglio 24 del comune censuario di San Michele al Tagliamento, come indicato nell'atto di provenienza (all. n. 03).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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: Latisana e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Bibione e Lignano Sabbiadoro, località turistiche.

Attrazioni storiche: Centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus n. 7 per Latisana Circa 0,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Luca Sioni in data 10/02/2010 ai nn. 40005; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/02/2010 ai nn. 5627/1224; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000

Note: I dati della formalità sono stati desunti dalla relazione notarile a firma del dott. Enrico Siracusano.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 14/06/2016 ai nn. 2351 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/07/2016 ai nn. 20987/14243.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori e scoperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI'

L'accessibilità ai locali del piano terra di persona diversamente abile è possibile. Il locale soggiorno è ampiamente fruibile. Per la fruizione del bagno sarebbero necessari alcuni interventi di modifica degli spazi (eliminazione della vasca esistente, allargamento porte, etc.).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl,nr 333,92 kWh/mq a (all. n. 09)

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto - a rogito di dott. Giovanni Palmegiano, in data 05/07/1971, ai nn. 11905; trascritto a Venezia, in data 14/07/1971, ai nn. 9655/8338 (all. n. 03).

Note: All'atto notarile sopra indicato è seguita la riunione di usufrutto in data 05.03.1973.

I dati indicati sono stati desunti dalla relazione notarile a firma del dot [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9791 (all. n. 04.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili

Per lavori: recupero immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 21/06/1986 al n. di prot. 15639 ?

NOTE: Inizio lavori avvenuto in data 30.06.1986

Numero pratica: 9791 (all. n. 04.2)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili
Per lavori: varianti in corso d'opera
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 21/03/1987 al n. di prot. 804

Numero pratica: 9791 (all. n. 04.3)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili
Per lavori: formazione di un portico ad uso garage per n. 2 posti macchina
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot. 805

Numero pratica: 9791 (all. n. 04.4)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili
Per lavori: nuova concessione per la formazione di un porticato ad uso garage per n. 2 posti macchina
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/08/1991 al n. di prot. 15861

Numero pratica: 9791 (all. n. 04.5)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia a sanatoria
Per lavori: varianti apportate in corso d'opera rispetto alla concessione edilizia n. 09791/0/02
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/10/1992 al n. di prot. 13686/24149

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

EDIFICIO RESIDENZIALE

- differenze nell'interasse delle colonne del portico
- modifiche interne, di forometria e dell'indicazione delle altezze
- modifiche esterne rispetto a singole misure rilevate sul lato nord (a confine con la part 1117 fg 24).

A fronte della ridotta dimensione della finestra rispetto a quanto indicato nel progetto assentito (all. n. 04.2), per la camera 1 (al piano primo) non risulta garantita la minima superficie aero-illuminante pari a 1/8 della superficie calpestabile. In sede di predisposizione della pratica di sanatoria, il tecnico incaricato dovrà tenere conto anche di tale circostanza.

EDIFICIO ACCESSORIO

- ampliamento sul lato est dell'autorimessa
- realizzazione parziale dell'ampliamento nord-ovest così come rappresentato nella c.e. a sanatoria del 15.10.1992 (all. n. 04.5)
- modifiche interne.

Quanto alla parziale esecuzione dell'ampliamento nord-ovest, esso NON RISULTA sanabile a fronte di una distanza dal confine inferiore a quella minima prevista (nel progetto approvato

l'edificio è rappresentato a confine). Si dovrà provvedere, pertanto, ad eseguire l'opera come da sanatoria rilasciata (all. n. 04.5) o a demolire l'intero ripostiglio con tale pratica assentito.

Dalla disanima dei fascicoli delle diverse pratiche, è risultata la mancanza dei certificati di abitabilità/agibilità e/o delle relative istanze a fronte delle opere realizzate. Non è stato rilevato, altresì, alcun documento inerente i calcoli/deposito strutturale delle opere eseguite. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla relativa richiesta di agibilità, previa sanatoria di quanto eseguito in difformità dai titoli edilizi rilasciati.

Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative. Si rimanda allo schema grafico all. n. 01.2.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Pratica di sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

L'importo di €uro 5.000,00 è indicativo: esso comprende le sanzioni previste dal DPR 380/2001 e le spese tecniche per la redazione della pratica, oltre che bolli, diritti di segreteria, etc..

L'importo NON comprende la somma da corrispondere all'impresa che sarà eventualmente incaricata di eseguire le opere di completamento del magazzino - ricavato al piano terra del corpo accessorio come da c.e. in sanatoria - o di demolire lo stesso.

Sarà cura e onere dell'aggiudicatario, tramite tecnico di fiducia, provvedere a definire con l'ufficio tecnico comunale la modalità e la quantificazione dettagliata di tutti gli oneri di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

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.

Note generali sulla conformità:

Nella Conferenza dei Servizi del 03.06.2016 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del comune di San Michele al Tagliamento, approvazione ratificata con decreto del Sindaco Metropolitan n. 26/2016 del 07.06.2016, divenuto efficace in data 10.07.2016. L'amministrazione comunale sta predisponendo il Piano degli Interventi (PI). Nelle more di approvazione del PI, si fa riferimento alle norme del PRGC vigente. Nonostante ripetute richieste sia via e.mail che telefoniche all'ufficio urbanistica del comune di San Michele al T.to, non ho ricevuto risposta circa l'inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di stima.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione con accessori e scoperto**

L'abitazione oggetto di stima si inserisce in un più ampio edificio in linea di epoca antica, probabilmente dei primi del '900. Si sviluppa ai piani T-1 ed è completata da un corpo accessorio in cui sono stati ricavati l'autorimessa al solo piano terra ed un deposito sviluppato su due piani fuori terra (meglio descritto nel capitolo "Accessori" della presente relazione di stima). Sono compresi due aree scoperte: una fronte via Marango e l'altra nella parte interna. L'accesso - pedonale e carraio - avviene dalla via Marango ed in forza di servitù di passaggio gravanti sulle attuali particelle 105 e 104 del foglio 24 del comune censuario di San Michele al Tagliamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **296,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 21.03.1987 (ultima pratica riguardante l'abitazione). 15.10.1992 (ultima pratica riguardante l'accessorio)

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,22/2,31/2,34/2,11 al p.T. Ml 2,38/2,36/2,26 al p.1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione presenta uno stato di manutenzione mediocre. Da quanto riferito dalla proprietaria e dal di lei marito, in occasione di forti precipitazioni non è infrequente il ristagno d'acqua nella corte esclusiva (tra il portico ed il corpo accessorio) con fenomeni di infiltrazione d'acqua nei locali abitativi del piano terra. Vengono lamentati, altresì, delle infiltrazioni dalla copertura dovute alla mancanza della guaina bituminosa impermeabile (da quanto comunicato, in copertura sono presenti solo tavelloni e coppi). Nei locali del piano primo sono effettivamente evidenti i relativi segni.

Il corpo accessorio è adibito in parte ad autorimessa (senza serramenti esterni) ed in parte a magazzino. Quest'ultimo presenta struttura in mattoni pieni a vista, copertura e solaio interpiano in legno con manto di copertura in coppi. La descrizione dettagliata che segue è limitata al corpo principale dell'abitazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **informazione non disponibile**

- Note: Il solaio inclinato di copertura è sicuramente in precarie condizioni, vista la mancanza di un'adeguata impermeabilizzazione tramite guaina bituminosa. Lo dimostrano i segni di infiltrazioni nei locali del piano primo.

Risultano in laterocemento i solai interpiano e di copertura della porzione comprendente Bagno e Cucina (p. T) e Camera 1 e Bagno (p. 1)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio**
apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

- Note: su proprietà di terzi

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**

	protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse - Note: La finestra del bagno al piano terra è in alluminio. Le finestre presentano vetro semplice.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti - Note: La superficie pavimentata è quella posta tra l'edificio residenziale e l'accessorio. L'area scoperta fronte strada è lasciata a verde
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Pavimento piano terra: parte in piastrelle e parte in marmette di graniglia. Pavimento piano primo: in legno (piastrelle nel bagno)
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanic condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: informazione non disponibile - Note: Dall'accesso agli atti in comune non è emerso alcun certificato di regolare esecuzione dell'impianto
Gas	conformità: informazione non disponibile - Note: L'immobile non è allacciato alla rete gas corrente su strada. Il gas a scopo cottura cibi è garantito da una bombola di gas posta all'esterno, sul lato est dell'edificio.

Termico

- Note: L'immobile è privo di impianto termico tradizionale (caldaia alimentata a gas). In cucina è presente una stufa a legna che garantisce il riscaldamento dei locali al piano terra, mentre nella camera grande (l'unica utilizzata) è presente una stufa elettrica.

Si segnala che sul pubblico marciapiede di via Marango è presente la tubazione del gas metano per un eventuale futuro allacciamento dell'immobile alla rete gas.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando i coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p.T-1	superf. esterna lorda	135,00	1,00	135,00	€ 350,00
Portico p. T	superf. esterna lorda	11,00	0,30	3,30	€ 350,00
Area esterna rilevata	superf. interna lorda	150,00	0,10	15,00	€ 350,00
				153,30	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori:Abitazione con accessori e scoperto1. Autorimessa e magazzino

posto al piano T-1

Valore a corpo: € 5000

Note: Il corpo accessorio comprende l'autorimessa al solo piano terra e, in adiacenza, il magazzino su due piani.

L'autorimessa (h ml 2,37) è priva di serramento esterno, presenta pavimento in cls liscio e muratura in blocchi di laterizio non intonacati. La copertura è piana in laterocemento con soprastante guaina impermeabile.

La porzione a magazzino (h ml 4,01/3,39) presenta struttura in mattoni pieni di laterizio non intonacati, solaio interpiano e di copertura in legno; l'altezza al p. T coperta dal sopplaco è pari a ml 1,97. La porta di accesso al magazzino prospicce la zona dell'autorimessa. In posizione retrostante, addossato al confine ovest, è presente un ulteriore locale a ripostiglio (h ml 2,18) anch'esso accessibile dall'autorimessa.

La superficie esterna lorda (SEL) del corpo accessorio è pari a mq 50 (p. terra) e mq 7 (p. primo), cui corrisponde una superficie commerciale pari a mq 14,25.

Come già indicato nel capitolo "Conformità edilizia", si segnala che il ripostiglio addossato al confine ovest presenta una difformità da sanare tramite la demolizione dell'intero locale ripostiglio o con il completamento dell'opera in conformità alla sanatoria del 15.10.1992 (all. n. 04.5).

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

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la crisi economica non è ancora del tutto superata anche se sembra esserci un'inversione di tendenza nell'accesso al credito da parte delle famiglie;
- c) gli immobili presentano delle difformità edilizie che appaiono sanabili (rappresentate in relazione e nell'allegato n. 01.2). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) è assente l'abitabilità/agibilità, o relativa richiesta, con riferimento alle pratiche edili rilasciate negli anni '80 e '90;
- e) sono state rilevate differenze catastali che hanno richiesto l'aggiornamento sia della mappa (tipo mappale e frazionamento) che delle planimetrie. Dalla mappa aggiornata, in particolare, si evidenzia come una fascia di terreno lungo il confine ovest non ricada materialmente entro l'area recintata di pertinenza agli edifici pignorati;
- f) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio delegato;
- g) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale alla prima metà del secolo scorso: lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- h) da quanto comunicato dalla proprietà, in occasione di forti eventi meteorologici si verificano ristagni di acqua nell'area cortilizia con rischio che la stessa penetri entro i locali abitativi;
- i) l'immobile è occupato dall'esecutata e dal di lei marito, malato ed invalido;
- l) è assente il tradizionale impianto di riscaldamento a caldaia: i locali del piano terra sono scaldati dalla stufa a legna presente in cucina, mentre sono presenti delle stufe elettriche nei

locali del piano primo;

m) l'accesso alla proprietà avviene per mezzo di una servitù di passaggio a carico delle attuali partt 104-105 fg 24.

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo. Il principale procedimento estimativo del metodo per confronto, in base agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), è quello del Market Comparison Approach (MCA), applicabile laddove sono disponibili un certo numero di recenti ed attendibili transazioni (c.d. "comparabili"). La ricerca di contratti di compravendita aventi ad oggetto abitazioni di tipo economico (categoria A/3 come il bene oggetto di stima - c.d. "subject") eseguita all'interno del medesimo foglio di mappa catastale, negli ultimi 18 mesi, non ha dato alcun risultato (**all. n. 11.0**). Dalla verifica dei valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate sono scaturiti, per la zona in cui ricade l'edificio, € 1.250,00/mq e € 1.600,00/mq rispettivamente quale valore unitario minimo e massimo per "Abitazioni civili"/"Ville e villini" in "ottimo" stato conservativo. L'immobile de quo non rientra in quella tipologia di edificio residenziale, nè appare in uno stato conservativo "ottimo", pertanto non è stato dato peso ai valori OMI. Secondo quanto previsto dal punto 9.2.1.1 IVS 2007 (metodo del confronto di mercato – "[...] in generale un immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione"), si è provveduto ad un'analisi delle offerte di vendita di beni consimili, opportunamente ridotte in quanto non transazioni.

Nello specifico, sono stati reperiti in rete e seguenti annunci immobiliari:

- annuncio immobile in via Soliman n. 39: richiesti € 40.000 a fronte di una superficie indicata pari a mq 85 con un'incidenza pari a € 470/mq arr. (fonte: <http://www.casa.it/immobile-casa%20bi+trifamiliare-veneto-san%20michele%20al%20tagliamento-32761588>) (**all. n. 11.1**);
- annuncio immobile in via Vittorio Veneto n. 5: richiesti € 75.000 a fronte di una superficie indicata pari a mq 82 cui vanno aggiunti circa 50 mq comm.li dei fabbricati accessori (stimati) con un'incidenza pari a € 568/mq arr. (fonte: <http://www.casa.it/immobile-casa%20indipendente-veneto-san%20michele%20al%20tagliamento-31293027>) (**all. n. 11.2**);
- annuncio immobile in via della Repubblica: richiesti € 52.000 a fronte di una superficie indicata pari a mq 90 con un'incidenza pari a € 580/mq arr. (fonte: <http://www.immobiliare.it/54912006-Vendita-Trilocale-da-ristrutturare-piano-terra-San-Michele.html>) (**all. n. 11.3**).

Il valore medio unitario dei beni offerti è dato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi richiesti e la sommatoria delle superfici commerciali: $(€ 40.000 + € 75.000 + € 52.000) / (mq 85 + mq 132 + mq 90) = € 167.000 / mq 307 = € 545 / mq arr.$

Si è poi provveduto ad una riduzione di tale importo unitario in quanto non trattasi di effettive transazioni, ma di richieste degli offerenti suscettibili di naturali contrattazioni con gli interessati all'acquisto. La sconto pratica sul prezzo richiesto si assesta tra il 16% e il 18% (osservatorio Nomisma), per cui: $€ 545 / mq - 17\% = € 450 / mq arr.$ = valore unitario medio beni offerti.

Il bene de quo ("subject") presenta notevoli criticità (vetustà, stato occupativo, assenza impianto di riscaldamento tradizionale, etc.). Per la determinazione del prezzo unitario dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto congruo applicare un'ulteriore riduzione compresa tra il 20% ed il 25%, per cui: $€ 450 / mq - 22,5\% = € 350 / mq arrotondato.$

NOTA:

lo scrivente ha provveduto alla stima degli edifici (residenziale ed accessorio) e delle aree esterne scoperte delimitate da recinzioni/muri di confine così come esistenti in loco.

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MIN € 1.250/mq MAX € 1.600/mq.
 Valori riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo civile" allo stato conservativo "Ottimo";
 Altre fonti di informazione: Annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione con accessori e scoperto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa e magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.T-1	135,00	€ 350,00	€ 47.250,00
Portico p. T	3,30	€ 350,00	€ 1.155,00
Area esterna rilevata	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.655,00
Valore corpo	€ 53.655,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 58.655,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.655,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con accessori e scoperto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa e magazzino	153,30	€ 58.655,00	€ 58.655,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.731,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.924,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.000,00

Allegati

- 01.1 - Schema di rilievo
- 01.2 - Schema di rilievo con indicazioni delle difformità edilizie
- 01.3 - Schema di rilievo con indicazioni delle difformità catastali
- 02.1 - Estratto mappa, visure e planimetrie PRE variazione catastale
- 02.2 - Estratto mappa, visure e planimetrie POST variazione catastale
- 03 - Atto di compravendita del 05.07.1971
- 04 - Pratiche edilizie:
 - Concessione per la esecuzione di opere edili n. 9791 del 21.06.1986, prot. n. 15639, con inizio lavori ed elaborati grafici (all. n. 04.1);
 - Concessione per la esecuzione di opere edili n. 9791 del 21.03.1987, prot. n. 804, con elaborati grafici (all. n. 04.2);
 - Concessione per la esecuzione di opere edili n. 9791 del 24.03.1987, prot. n. 805, con elaborati grafici (all. n. 04.3);
 - Concessione per la esecuzione di opere edili n. 9791 del 08.08.1991, prot. n. 15861, con elaborato grafico (all. n. 04.4);
 - Concessione edilizia a sanatoria del 15.10.1992, prot. n. 09791/0/03, con elaborati grafici (all. n. 04.5);
- 05 - Comunicazione del comune di San Michele al Tagliamento circa il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 06 - Pratica di tipo frazionamento e mappale prot. 2017/31061 del 03.04.2017
- 07 - Pratiche docfa del 10.04.2017: prot. n. VE0033047 (part 1121) (all. n. 07.1), prot. n. VE0033048 (part 1415) (all. n. 07.2)
- 08 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 29.03.2017
- 09 - Attestato di prestazione energetica
- 10 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 07.04.2017
- 11 - Ricerca comparabili (all. n. 11.0) e n. 3 offerte di immobili in vendita (all. nn. 11.1-11.2-11.3)
- 12 - Documentazione fotografica

Data generazione:

11-04-2017 14:07:36

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2017/31061 del 3/4/2017

115/12



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

2-Servizi Fabbricati site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(Codice I040) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2017

Data: 11/04/2017 - Ora: 14.00.38

Visura n.: T214178 Pag: 2

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	1121	5			A/3	5	9 vani	Totale: 145 m ² Totale escluse aree scoperte** : 142 m ²	Euro 390,44	VIA MARANGO n. 82 piano: T-I; VARIAZIONE del 07/04/2017 protocollo n. VE0033047 in atti dal 10/04/2017 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7784.1/2017)		Annotazione
2		24	1121	6			C/6	8	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 45,19	VIA MARANGO n. 82 piano: T; VARIAZIONE del 07/04/2017 protocollo n. VE0033047 in atti dal 10/04/2017 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7784.1/2017)		Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 25 Rendita: Euro 435,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

3. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice I040) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2017

Data: 11/04/2017 - Ora: 14.00.39
Visura n.: T214178 Pag: 3

Fine

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		24	1415				area urbana		37 m ²			VIA MARANGO SNC piano: T; (ALTRE) del 07/04/2017 protocollo n. VE0033048 in atti dal 10/04/2017 DERIVA DA FRAZIONAMENTO PART 1121 (n. 522.1/2017)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 07/04/2017 protocollo n. VE0033048 in atti dal 10/04/2017 Registrazione: DERIVA DA FRAZIONAMENTO PART 1121 (n. 522.1/2017)			

Totale Generale: vani 9 m² 67 Rendita: Euro 435,63

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

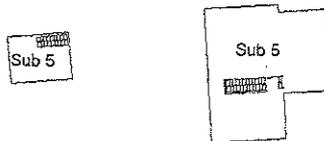
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

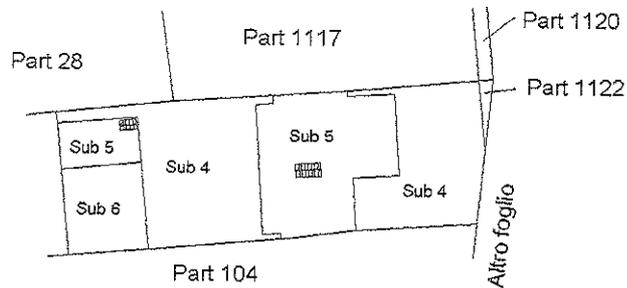
Compilato da:
Pasi Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1142

AGENZIA delle EMILIE
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 24 Particella: 1121	Tipo Mappale n. 31061	del 03/04/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

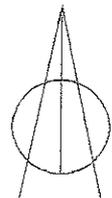


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

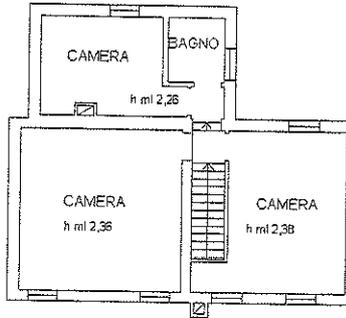
Nord



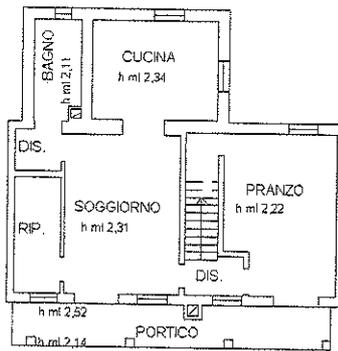
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 24
 Particella: 1121
 Subalterno: 5

Compilata da:
 Pasi Andrea
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 1142

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

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

Via Marango

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1121

Subalterno: 6

Compilata da:

Fasi Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1142

Scheda n. 1

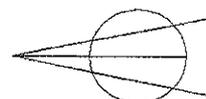
Scala 1:200

Altra unità



PIANO TERRA

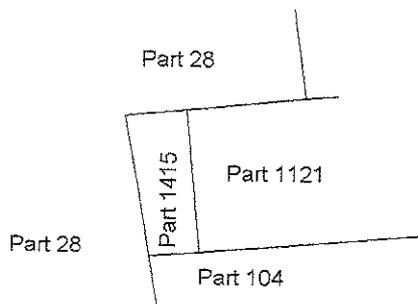
Nord



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Compilato da:
Pasi Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1142

Comune di San Michele Al Tagliament		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 24 Particella: 1415	Tipo Mappale n. 31061	del 03/04/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Nord

