

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **116/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento al terzo**  
**piano, posto auto coperto e piscina**  
**comune con vano tecnico**

**Esperto alla stima:** Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 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 Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** residenziale turistica

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 50, particella 2309, subalterno 33, scheda catastale allegata, indirizzo via Egeria, piano terra-terzo, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 158,04;

[REDACTED] foglio 50, particella 2309, subalterno 50, scheda catastale allegata, indirizzo via Egeria, piano terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 19,88;

Bene comune censibile, foglio 50, particella 2309, subalterno 73, scheda catastale mancante, indirizzo via Egeria, piano terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/4, classe U, consistenza 245 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 341,64

### 2. Possesso

**Bene:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Corpo:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Egeria n. 9 interno 35 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

**Prezzo da libero:** € 71.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi [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 dal dott. Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 01.10.2021, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
 Località/Frazione **Bibione**  
 Via Egeria n. 9 interno 35

**Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico**

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 terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 9 interno 35**

Note: trattasi di un appartamento al terzo piano oggetto di stima facente parte del "Residence Le Azalee -Parte B"- sito nel Comune di San Michele al Tagliamento -località Bibione- Via Egeria n. 9 interno 35, con posto auto coperto al piano terra ed assegnati 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico. L'appartamento è sito nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub. 33; il posto auto coperto nel mappale 2309 sub. 50 e la piscina comune con vano tecnico nel mappale 2309 sub. 73. Il Residence Le Azalee è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 -Ente Urbano- di mq 2.320,00

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 50, particella 2309, subalterno 33, scheda catastale allegata, indirizzo via Egeria, piano terra-terzo, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 158,04

Derivante da: atto di compravendita di data 22/03/2001 Rep. 58781/19639 del notaio Severino Pirozzi Rep. 58781/19639, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro Generale n. 10632 e Registro Particolare n. 7225 del 10/04/2001 -vedasi allegato 5-

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,00/1000 sulle parti comuni del fabbricato "Residence Le Azalee -parte B di cui gli immobili compravenduti fanno parte ivi inclusa la piscina con

pertinenziale vano tecnico descritta al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 2309 sub. 73 di cui visura nell'allegato 4

Confini: mappali 2308, 554, 557, 559, 542, 2321, 560, 558, 556, 555 salvo se altri

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 50, particella 2309, subalterno 50, scheda catastale allegata, indirizzo via Egeria, piano terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 19,88

Derivante da: atto di compravendita di data 22/03/2001 Rep. 58781/19639 del notaio Severino Pirozzi Rep. 58781/19639, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro Generale n. 10632 e Registro Particolare n. 7225 del 10/04/2001 -vedasi allegato 5-

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato "Residence Le Azalee -parte B di cui gli immobili compravenduti fanno parte ivi inclusa la piscina con pertinenziale vano tecnico descritta al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 2309 sub. 73 di cui visura nell'allegato 4

Confini: mappali 2308, 554, 557, 559, 542, 2321, 560, 558, 556, 555 salvo se altri

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene comune censibile, foglio 50, particella 2309, subalterno 73, scheda catastale mancante, indirizzo via Egeria, piano terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/4, classe U, consistenza 245 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 341,64

Derivante da: atto di compravendita di data 22/03/2001 Rep. 58781/19639 del notaio Severino Pirozzi Rep. 58781/19639, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro Generale n. 10632 e Registro Particolare n. 7225 del 10/04/2001 -vedasi allegato 5-

Millesimi di proprietà di parti comuni: quote di comproprietà della piscina con pertinenziale vano tecnico di 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato "Residence Le Azalee -parte B di cui gli immobili compravenduti fanno parte ivi inclusa la piscina con pertinenziale vano tecnico descritta al nell'allegato 5 dell'atto di compravendita

Confini: mappali 2308, 554, 557, 559, 542, 2321, 560, 558, 556, 555 salvo se altri

Note: nessuna

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità di una muratura interna in prossimità della zona cottura; eliminazione della porta e relative spallette tra soggiorno e corridoio; modifica di superficie base di circa 1,00 ml per 0.50 ml nell'angolo Sud/Ovest del fabbricato in corrispondenza del locale wc (ampliamento da sanare) e lievi modifiche interne nella divisione della varie stanze. Al piano terra si rileva nella zona dei posti auto coperti una modifica della muratura perimetrale del fabbricato da sanare con una pratica condominiale  
Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di nuove planimetrie catastali  
Descrizione delle opere da sanare: difformità di una muratura interna in prossimità della zona cottura; eliminazione della porta e relative spallette tra soggiorno e corridoio; modifica di superficie base di circa 1,00 ml per 0.50 ml nell'angolo Sud/Ovest del fabbricato in corrispondenza del locale wc (ampliamento da sanare) e lievi modifiche interne nella divisione della varie stanze. Al piano terra si rileva nella zona dei posti auto coperti una modifica della muratura perimetrale del fabbricato da sanare con una pratica condominiale

rilievo, planimetria catastale e docfa: € 1.125,00

Oneri Totali: € 1.125,00

Note: onorario per rilievo appartamento, planimetria catastale e pratica docfa di € 800,00 + cassa 5% € 40,00 + iva 22% € 184,80 + diritti e spese € 100,00 per un totale di € 1.124,80 arrotondato ad € 1.125,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: vedasi allegato n. 10 per le difformità planimetriche rilevate in loco

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un appartamento al terzo piano oggetto di stima facente parte del "Residence Le Azalee -Parte B"- sito nel Comune di San Michele al Tagliamento -località Bibione- Via Egeria n. 9 interno 35, con posto auto coperto al piano terra ed assegnati 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico. L'appartamento è sito nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub. 33; il posto auto coperto nel mappale 2309 sub. 50 e la piscina comune con vano tecnico nel mappale 2309 sub. 73. Il Residence Le Azalee è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 -Ente Urbano- di mq 2.320,00

**Caratteristiche zona:** zona balneare di Bibione a circa 1,4 km dalla spiaggia

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico limitato con parcheggi sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: terme di Bibione.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** San Michele al Tagliamento, Latisana, Portogruaro e Concordia Sagittaria.

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale di Bibione.

**Attrazioni storiche:** Latisana, Portogruaro e Concordia sagittaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: alla data di sopralluogo sono presenti mobili ed arredi

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Claudio Volpe in data 13/05/2011 ai nn. 11505/5796; Registrato a Pordenone in data 09/06/2011 ai nn. 6513/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/06/2011 ai nn. 19765/3939; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: vedasi allegato 5/1 e allegato 9/1.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di UFF. GIUD. UNEP - Tribunale di Pordenone in data 07/09/2020 ai nn. 1359/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/10/2020 ai nn. 27528/18996; vedasi allegato 5/2 e 9/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.288,53

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Esercizio straordinario dal 12/06/2021 al 30/04/2022 di € 1.474,81 pagate in data 17/09/2021

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Esercizio Ordinario dal 01/06/2021 al 31/05/2022 con spese non pagate di € 1.288,53

**Millesimi di proprietà:** quota di comproprietà in ragione di 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato "Residence Le Azalee -parte B" inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico sita nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub.73, categoria C/4, classe unica, consistenza 245 mq, superficie catastale 38 mq con rendita di € 341,64 -Bene comune censibile-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'appartamento al terzo piano risulta accessibile attraverso l'ascensore esistente dalle dimensioni nette interne di cm 82 x 110 con porta di accesso dalla larghezza di cm 67

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** piscina comune

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non risulta possibile la redazione l'attestato di prestazione energetica degli edifici per la mancanza del codice catasto e codice chiave del libretto di manutenzione

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 22/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita- a rogito di notaio Severino Pirozzi , in data 22/03/2001, ai nn. 58781/19639; registrato a Pordenone, in data 02/04/2001, ai nn. 241/II V; trascritto a Venezia, in data 10/04/2001, ai nn. 10632/7225.

Note: vedasi allegato 5 e allegato 9

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: vedasi allegato 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6 della concessione edilizia n. 7809/A del 24/04/1980 e successive pratiche

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione turistica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/1980 al n. di prot. 1365

Abitabilità/agibilità in data 22/05/1981 al n. di prot. n. 3425

NOTE: vedasi allegato n. 6/1 fabbricato d'abitazioni con piscina realizzata quest'ultima in forza alla concessione edilizia di data 24/04/1980 n. 7809/B prot. 1365 con abitabilità n. 3424 del



22/05/1981;

allegato n. 6/2 concessione edilizia in sanatoria n. 27920 del 01/11/1995 per variante alla piscina;  
allegato n. 6/3 autorizzazione n. 07809/0/00 del 23/03/1993 per impermeabilizzazione copertura,  
rifacimento scarichi pluviali e rete acque bianche;

allegato n. 6/4 autorizzazione n. 07809/0/01 del 23/04/2004 per lavori di straordinaria  
manutenzione, rifacimento pavimentazione esterna e realizzazione solarium in betonella;

allegato n.6/5 certificazione urbanistica bonus facciate n. 93 del 15/07/2021

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità di una muratura interna in prossimità della zona cottura; eliminazione della porta e relative spallette tra soggiorno e corridoio; modifica di superficie base di circa 1,00 ml per 0.50 ml nell'angolo Sud/Ovest del fabbricato in corrispondenza del locale wc (ampliamento da sanare in tolleranza al 2% della superficie base e volume dell'appartamento) e lievi modifiche interne nella divisione della varie stanze.

Al piano terra si rileva nella zona dei posti auto coperti -adiacente a proprietà terzi- una modifica della muratura perimetrale del fabbricato da sanare con una pratica condominiale e paesaggistica

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche, interne e ampliamento in tolleranza al 2% della superficie base e volume dell'appartamento

Descrizione delle opere da sanare: vedasi soprastante descrizione delle irregolarità

oblazioni, diritti, onorari e spese: € 3.960,00

Oneri Totali: **€ 3.960,00**

Note: oblazione comunale di € 516,00 + oblazione paesaggista di € 516,45 + diritti comunali € 50,00 + diritti per paesaggista € 60,00 + onorario per quota di spettanza della paesaggista condominiale di € 600,00 + onorario della scia in sanatoria in tolleranza al 2% della superficie base e volume dell'appartamento di € 1.500,00 + 5% cassa + iva 22% = € 1.921,50 + spese generali € 300,00 per un totale complessivo di € 3.963,95 arrotondato ad € 3.960,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi elaborato grafico di cui allegato 10 con evidenziate le difformità edilizia da sanare

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale vigente
Zona omogenea:	Planivolumetrico Bonaventura-Benelli - Residenza turistica-
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"D3.1.1"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
Elementi urb. che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**  
**note:** nessuna

**Note generali sulla conformità:** nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico**

trattasi di un appartamento al terzo piano oggetto di stima facente parte del "Residence Le Azalee -Parte B"- sito nel Comune di San Michele al Tagliamento -località Bibione- Via Egeria n. 9 interno 35, con posto auto coperto al piano terra ed assegnati 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico.

L'appartamento è sito nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub. 33; il posto auto coperto nel mappale 2309 sub. 50 e la piscina comune con vano tecnico nel mappale 2309 sub. 73.

Il Residence Le Azalee è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 -Ente Urbano- di mq 2.320,00

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,16**

E' posto al piano: terra e terzo

L'edificio è stato costruito nel: due concessioni edilizia del 24/04/1980 con due abitabilità del 22/05/1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Egeria n. 9 interno 35; ha un'altezza utile interna variabile da ml 2.72 a ml 2.74

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

Stato di manutenzione generale: quasi sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta quasi sufficiente. Nel verbale di assemblea ordinaria di data 12/06/2021, al punto 4 dell'allegato 5/5, è stato discusso e deliberato un offerta finalizzata alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica delle parti comuni dell'intero complesso condominiale (ecobonus con cessione del credito) nonchè deliberato di versare la rata straordinaria al 15/09/2021 che è stata versata (vedasi allegato 5/6) per l'importo di € 1.474,81 in data 17/09/2021 salvo ulteriori conguagli da definirsi in altre delibere di assemblea. Il valore di stima ha tenuto in considerazione la presenza di una micro lesione strutturale nella muratura in prossimità alla

terrazza; una possibile infiltrazione nel soffitto soprastante alla terrazza proveniente dalla copertura ed una infiltrazione d'acqua visibile in camera proveniente dal piatto doccia.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>solaio misto in laterizio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva nel soffitto soprastante alla terrazza la presenza di una infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura; non risulta possibile accertare l'eventuale avvenuta sistemazione; eventuale lavoro da sistemare con la pratica ecobonus
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solaio misto in laterizio</b> condizioni: <b>sufficiente</b> Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: si rileva nella terrazza una micro lesione strutturale nella muratura

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente per l'accesso pedonale e scorrevole motorizzato per l'accesso carraio</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>avvolgibili in plastica</b> condizioni: <b>mediocri</b> Note: sono previsti lavori di ecobonus
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>guaina in cartone catramato e terrazza non praticabile</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Note: sono previsti lavori di ecobonus
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>nessuna</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>mediocri da sistemare</b> Note: sono previsti lavori di ecobonus
Pavim. Esterna	materiale: <b>sottoportico comune in piastrelle e cortile in ghiaio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: da sostituire in quanto manca l'apertura verso l'esterno con maniglione antipanico
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Scale	posizione: <b>interna condominiale a chiocciola a rampa unica</b>

rivestimento: **gomma o simile** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Ascensore

tipologia: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l'ascensore ha dimensioni nette interne di cm 82 x 110 con porta di accesso dalla larghezza di cm 67

Citofonico

tipologia: **audio** 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: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **condominiale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: pagamento dell'acqua a livello condominiale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco dell'appartamento al terzo piano facente parte del "Residence Le Azalee -Parte B"- sito nel Comune di San Michele al Tagliamento -località Bibione- Via Egeria n. 9 interno 35, con posto auto coperto al piano terra ed assegnati 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico. L'appartamento è sito nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub. 33; il posto auto coperto nel mappale 2309 sub. 50 e la piscina comune con vano tecnico nel mappale 2309 sub. 73. Il Residence Le Azalee è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 -Ente Urbano- di mq 2.320,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al terzo piano sub. 33	sup lorda di pavimento	47,03	1,00	47,03	€ 1.650,00
terrazza al terzo piano	sup lorda di pavimento	4,38	0,35	1,53	€ 1.650,00
posto auto coperto al piano terra sub. 50	sup lorda di pavimento	11,75	0,35	4,11	€ 1.650,00
		<b>Mq 63,16</b>		<b>Mq 52,68</b>	

**Accessori:**

Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico

Posto al piano terra

Valore a corpo: € **4750,00**

Note: valore della quota di comproprietà della piscina con pertinenziale vano

1. quota di comproprietà in tecnico  
ragione di 30,50/1000 della  
piscina con pertinenziale  
vano tecnico -bene comune  
non censibile-

**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;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di San Michele al Tagliamento - località Bibione- Via Egeria ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.650,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Borsino Immobiliare di San Michele al Tagliamento e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1.650,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la buona ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione quasi sufficiente.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento al terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso quota di proprietà in ragione di 30,50/1000 della piscina con pertinenziale vano tecnico -bene co**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.905,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al terzo piano sub. 33	47,03	€ 1.650,00	€ 77.599,50
terrazza al terzo piano	1,53	€ 1.650,00	€ 2.524,50
posto auto coperto al piano terra sub. 50	4,11	€ 1.650,00	€ 6.781,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.905,50
Valore corpo	€ 86.905,50
Valore accessori	€ 4.750,00
Valore complessivo intero	€ 91.655,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.655,50

### 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 terzo piano, posto auto coperto e piscina comune con vano tecnico	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso quota di proprietà in ragione di 30,50/1000 della piscina con	52,68	€ 91.655,50	€ 91.655,50

	pertinenziale vano tecnico -bene comune non censibile-			
--	--	--	--	--

**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% )	€ 13.748,33
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.288,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.085,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 71.534,18</b>
---	--------------------

**Valore arrotondato ad € 71.500,00**

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un appartamento al terzo piano oggetto di stima facente parte del "Residence Le Azalee -Parte B"- sito nel Comune di San Michele al Tagliamento -località Bibione- Via Egeria n. 9 interno 35, con posto auto coperto al piano terra ed assegnati 30,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato inclusa la piscina pertinenziale e vano tecnico.

L'appartamento è sito nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 sub. 33; il posto auto coperto nel mappale 2309 sub. 50 e la piscina comune con vano tecnico nel mappale 2309 sub. 73.

Il Residence Le Azalee è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 50 di San Michele al Tagliamento mappale 2309 -Ente Urbano- di mq 2.320,00

**Allegati**

Allegato 1) Accettazione incarico con atto di giuramento in data 01/10/2021

- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 12/11/2021
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elenco immobili senza torvare l'elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita del Notaio Pirozzi Severino di data 22/03/2001 Rep. 58781/19639 trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2001 di cui Registro Generale n. 10632 e Registro Particolare n. 7225
- 5/1 Copia contratto mutuo fondiario del Notaio Claudio Volpe di data 13/05/2011 Rep. 11505/5796, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/06/2011 di cui Registro Generale n. 19765 e Registro Particolare n. 3939
- 5/2 atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Pordenone Rep. 1359/2020 del 07/09/2020 trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2020 di cui Registro Generale n. 27528 e Registro Particolare n. 18996
- 5/3 tabella millesimale per un totale di 30,50/1000
- 5/4 prospetto rate esercizio ordinario dal 01/06/2021 al 31/05/2022
- 5/5 verbale assemblea ordinaria del 12/06/2021
- 5/6 prospetto rate esercizio straordinario dal 12/06/2021 al 30/04/2022
- Allegato 6) Fabbricato d'abitazioni realizzato in forza alla concessione edilizia di data 24/04/1980 n. 7809/A prot. 1365 con abitabilità n. 3425 del 22/05/1981
- 6/1 Fabbricato d'abitazioni con piscina realizzata quest'ultima in forza alla concessione edilizia di data 24/04/1980 n. 7809/B prot. 1365 con abitabilità n. 3424 del 22/05/1981;
- 6/2 concessione edilizia in sanatoria n. 27920 del 01/11/1995 per variante alla piscina;
- 6/3 autorizzazione n. 07809/0/00 del 23/03/1993 per impermeabilizzazione copertura, rifacimento scarichi pluviali e rete acque bianche;
- 6/4 autorizzazione n. 07809/0/01 del 23/04/2004 per lavori di straordinaria manutenzione, rifacimento pavimentazione esterna e realizzazione solarium in betonella;
- 6/5 certificazione urbanistica bonus facciate n. 93 del 15/07/2021
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore vigente con classificata la zona "Planivolumetrico Bonaventura-Benelli" con relative norme; PRG adottato della zona D3.1.1 con relative norme ed estratto tavola dei vincoli con allegata legenda;
- Allegato 8) Estratto quotazione Borsino Immobiliare di San Michele al Tagliamento -zona Bibione- e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Planimetrie di progetto e catastali con evidenziate delle difformità rispetto alla situazione esistente in loco

Data generazione:  
02-12-2021 08:12:02

L'Esperto alla stima  
**Vinicio Defendi**