
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **166/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento al
piano terra e primo, con
corte esclusiva pertinenziale
e posto auto scoperto ad uso
perpetuo sull'area condomini-
nale facente parte del com-
plesso edilizio "Villaggio Ti-
voli"

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: residenziale turistica

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 701, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Orsa Maggiore n. SNC, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/7, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 58 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 418,33

2. Possesso

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Corpo: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4- Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

Prezzo da libero: € 125.279,87 arrotondato € 125.300,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 30/05/2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali dell'appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso residenziale denominato "Villaggio Tivoli" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, Via Orsa Maggiore identificato nel fabbricato C18 n. 4, ubicato nel foglio 49 mappale 701 sub. 4 con, inoltre, l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale; acquisito il titolo di provenienza, contratto di mutuo ipotecario, controllo atto di pignoramento, ricerca in Comune di pratiche edilizie, estratto vigente PRGC, quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Michele al Tagliamento e visure presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale e redazione dell'attestazione di prestazione energetica

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4-

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto ad uso perpetuo sull'area condominiale facente parte del complesso edilizio "Villaggio Tivoli"

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 piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bibione, Via Orsa Maggiore -fabbricato C18 n. 4-

Note: Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, Via Orsa Maggiore identificato nel fabbricato C18 n. 4, ubicato nel foglio 49 mappale 701 sub. 4 con, inoltre, l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il complesso edilizio risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi atto di compravendita Rep. 45372/33197 di data 03/04/2014 notaio Guido Bevilacqua di cui allegato 5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 701, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Orsa Maggiore n. SNC, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 58 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 418,33

Derivante da: vedasi art. 10 e 11 dell'atto di compravendita di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come da allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976 (vedasi quanto descritto all'articolo 10 dell'atto di compravendita di cui allegato 5). Nell'articolo 11 del suddetto atto si rileva che all'unità immobiliare compravenduta compete l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00. Viene trasferita inoltre la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile ad essa afferente, nonché nelle parti comuni dell'intero complesso edilizio "Villaggio Tivoli" (particelle foglio 49 nn. 697, 719 e 523) nella misura risultante dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, a norma dell'art. 1117 del codice civile, con avvertenza che a detta unità immobiliare spettano tutti i diritti specificati nel sopra descritto titolo di provenienza sulle parti comuni condominiali. In particolare, all'unità immobiliare compravenduta compete l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato nell'area condominiale (come descritto all'articolo 11 dell'atto di compravendita di cui allegato 5) Vedasi allegato n. 5/2 di copia del regolamento di condominio con unite tabelle millesimali e precisamente 5 millesimi di proprietà generale come da tabella 1 e 13,85% del singolo fabbricato come da tabella n. 2.

Confini: dell'appartamento al piano terra e della corte esclusiva formanti un unico corpo: su un lato vano scale e proprietà di terzi, su un lato proprietà terzi, su un lato particella n. 523; dell'appartamento al primo piano: su due lati proprietà di terzi, su un lato muro perimetrale. Per una migliore identificazione dell'immobile si allega planimetria catastale.

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale si rilevano degli errori di rappresentazione grafica nella partenza della scala interna al piano terra, demolizione parziale di una muratura tra vano scala e cucina nonché la mancata indicazione dei due muri divisorii esterni confinanti con i subalterni adiacenti di proprietà terzi e l'indicazione del limite della sporgenza del piano primo con "terrazzo coperto" al piano terra

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

rilevato appartamento e docfa con nuova planimetria catastale: € 1.435,00

Oneri Totali: **€ 1.435,00**

Note: onorario stimato per competenze professionali di rilievo appartamento + planimetria catastale + docfa € 950,00 + diritti catastali e spese € 170,00 + cassa 5% € 56,00 + Iva 22% € 258,72 per un complessivo di € 1434,72 arrotondato ad € 1.435,00

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

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, Via Orsa Maggiore identificato nel fabbricato C18 n. 4, ubicato nel foglio 49 mappale 701 sub. 4 con, inoltre, l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il complesso edilizio risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/turistica a traffico scorrevole 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: residenziale-turistica

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: trattasi di un appartamento ad uso residenziale/turistico con la presenza di arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario -Tribunale di Pordenone in data 17/10/2021 ai nn. 1945 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2021 ai nn. 44904/32283; vedasi allegato 9 -nota 3- Si rileva nella certificazione, presente in atti, del notaio Antonio Trotta che: - _____ è subentrata all'Istituto mutuante _____ in data 30.04.2015 ed in forza di cessione plurima di crediti ex Art.58 D.lgs. 385/1993 pubblicata in G.U. del 09.05.2015 -parte II n. 53; - _____ agisce per il tramite di _____ quale sua procuratrice speciale per atto a rogito del notaio dott.ssa Giovanna Condò di Milano rep. 23874/racc. 9828 del 26.03.2018. Vedasi allegato 9/Adell'avv. _____ presente in atti, che segnala l'atto di intervento ex Art. 111 C.P.C. in sostituzione di _____ creditrice interveniente/subentrante .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 03/04/2014 ai nn. 45373/33198; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2014 ai nn. 9875/1368; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00; Note: vedasi allegato 9 -nota 2-.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3189,95.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese ristrutturazione piscina sud per l'importo di € 290.000 +abbattimento alberi € 56.800 per quota parte di competenza come da dichiarazione dell'amministratore: - 1.705,57 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5201,36. Vedasi rendiconto dell'amministratore di cui allegato 5/2 per un importo totale spese non pagate di € 5.201,36 (con ulteriore saldo a debito esercizi precedenti di € 3.094,75) e spese straordinarie per rifacimento della piscina sud più abbattimento alberi per quota parte di competenza di euro 1.705,57

Millesimi di proprietà: l'appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come da allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976 (vedasi quanto descritto all'articolo 10 dell'atto di compravendita di cui allegato 5). Nell'articolo 11 del suddetto atto si rileva che all'unità immobiliare compravenduta compete l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00. Viene trasferita inoltre la quota millesimale nelle parti comuni dello stabile ad essa afferente, nonché nelle parti comuni dell'intero complesso edilizio " Villaggio Tivoli" (particelle foglio 49 nn. 697, 719 e 523) nella misura risultante dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio , a norma dell'art. 1117 del codice civile, con avvertenza che a detta unità immobiliare spettano tutti i diritti specificati nel sopra descritto titolo di provenienza sulle parti comuni condominiali. In particolare, all'unità immobiliare compravenduta compete l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato nell'area condominiale (come descritto all'articolo 11 dell'atto di compravendita di cui allegato 5) Vedasi allegato n. 5/2 di copia del regolamento di condominio con unite tabelle millesimali e precisamente 5 millesimi di proprietà generale come da tabella 1 e 13,85% del singolo fabbricato come da tabella n. 2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento potrà risultare accessibile a tutti i soggetti disabili con impedita o ridotta mobilità previa installazione di un montacarico di collegamento del piano terra al primo piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: l'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita risulta scaduto in data 03/02/2024 (10 anni dalla data di emissione); si allega nuova attestazione di cui allegato 11

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 03/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 03/04/2014, ai nn. 45372/33197; trascritto a Venezia, in data 18/04/2014, ai nn. 9874/7154.

Note: vedasi allegato 9 -nota 1-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6612-C18

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso appartamenti (tipo edilizio "C18")

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1976 al n. di prot. 5270

Rilascio in data 18/05/1976 al n. di prot. 6612-C18

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1977 al n. di prot. 2995

NOTE: vedasi allegato 6 (NB l'agibilità prot. 2996 del 11/07/1977, indicata anche nell'atto notarile di compravendita, si riferisce all'appartamento C17 mentre l'esatta abitabilità dell'appartamento C18 oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde al protocollo 2995 del 11/07/1977)

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco si rileva rispetto al progetto autorizzato dell'appartamento l'errore per la mancata rappresentazione grafica della scala interna di collegamento del piano terra con il primo piano; diversa distribuzione delle pareti interne al primo piano tra bagno, corridoio e camere, eliminazione nella camera principale di una finestra comunicante verso l'esterno, eliminazione nella cameretta di una porta esterna comunicante con il terrazzo e lieve restringimento della finestra del bagno verso il cavedio interno.

Regularizzabili mediante: Scia in sanatoria con pratica di compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra per modifiche interne e prospettive

Scia in sanatoria con pratica di compatibilità paesaggistica: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: onorario per scia in sanatoria e pratica di compatibilità paesaggistica € 2.000,00 + 5% cassa € 100,00 + 22% iva € 462,00 + oblazione comunale di € 516,00 + diritti € 100,00 + oblazione paesaggistica di € 516,00 + diritti € 300,00 per un totale complessivo di € 3.994,00 arrotondato ad euro 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi allegati 6 e 10

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Art. 36. Zone "D3.1.4"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: nessuna

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, Via Orsa Maggiore identificato nel fabbricato C18 n. 4, ubicato nel foglio 49 mappale 701 sub. 4 con, inoltre, l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il complesso edilizio risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,36**

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi scheda catastale allegata; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un'infiltrazione proveniente dal tetto nella cameretta posta al secondo piano ed un'infiltrazione nel soffitto della cucina proveniente dal bagno posto al primo piano

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: con vetuste tegole canadesi condizioni: scadenti Note: si rileva nella cameretta del primo piano un'infiltrazione proveniente dalla copertura
Solai	tipologia: solai in laterocemento condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da normalizzare Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: Anta singola e doppie ante a battente materiale: legno protezione: balconi in legno ed un balcone in alluminio nella cameretta al primo piano materiale protezione: in legno ed alluminio nella cameretta condizioni: mediocri Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scadente Note: si rileva un'infiltrazione nella cameretta del primo piano proveniente dalla copertura
Pareti esterne	materiale: intonaco interno ed esterno con muratura in laterizio coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: mediocri Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: da normalizzare Note: si rileva il distacco di piastrelle in fronte al marciapiede
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: mediocri Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: anta fissa e due ante a battente materiale: legno e vetro accessori: nessuno condizioni: mediocri Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri Note: nessuna
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: linoleum condizioni: mediocri Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea e parabola condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
--------------------	---

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficiente conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia e cavi a vista di modifica tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: nessuna
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: non rilevabile ispezionabilità : non rilevabile condizioni: funzionante conformità: non rilevabile Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: impianto condominiale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	59,14	1,00	59,14	€ 2.200,00
terrazza al primo piano	sup lorda di pavimento	5,62	0,35	1,97	€ 2.200,00
giardino -area di pertinenza dell'appartamento fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75	€ 2.200,00
giardino -area di pertinenza dell'appartamento oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	65,60	0,05	3,28	€ 2.200,00

mq 68,14

Accessori:

Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale

1. uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale identificato al n. C18-04

Posto al piano terra composto da accessorio dell'abitazione

Sviluppa una superficie complessiva di 11.25 mq

Valore a corpo: € **12.000,00**

Note: vedasi articolo 11 dell'atto di compravendita di cui allegato 5

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 per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le 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. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

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, località Bibione -Via Orsa Maggiore-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 2.200,00 al metro quadrato ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino Immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 2.200,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale. Abitazione in villini [A7] con annesso uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano terra e primo	59,14	€ 2.200,00	€ 130.108,00
terrazza al primo piano	1,97	€ 2.200,00	€ 4.334,00
giardino -area di pertinenza dell'appartamento fino a 25 mq	3,75	€ 2.200,00	€ 8.250,00
giardino -area di pertinenza dell'appartamento oltre a 25 mq	3,28	€ 2.200,00	€ 7.216,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.908,00
Valore corpo			€ 149.908,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 161.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.908,00

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 piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale e posto auto ad uso perpetuo sull'area condominiale	Abitazione in villini [A7] con annesso uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale	68,14	€ 161.908,00	€ 161.908,00

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%)	€ 24.286,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.201,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.435,00
spese straordinaria piscina sud ed abbattimento alberi	€ -1.705,57

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.279,87
---	---------------------

arrotondato ad € 125.300,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo, con corte esclusiva pertinenziale, facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Tivoli" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, Via Orsa Maggiore identificato fabbricato C18 n. 4, ubicato nel foglio 49 mappale 701 sub. 4 con, inoltre, l'uso perpetuo ed esclusivo di un posto auto numerato sull'area condominiale. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il complesso edilizio risulta disciplinato dal regolamento di condominio, con unite tabelle millesimali, come allegato all'atto di data 27/10/1976 n. 26039/7602 del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ai n.ri 15928/13044 il 12/11/1976.

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 49 di San Michele al Tagliamento mappale 701 Ente Urbano di mq 620,00

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 30/05/2022
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 04/03/2024
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visura ente urbano, nessun elaborato trovato, elenco immobili , visura immobile e planimetria catastale
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 45372/33197 del 03/04/2014 notaio Guido Bevilacqua
 - 5/1 Contratto di mutuo ipotecario Rep. 45373/33198 del 03/04/2014 notaio Guido Bevilacqua
 - 5/2 Rendiconto spese condominiali non pagate bilancio consuntivo anno 2022-2023 e bilancio preventivo anno 2023-2024 per l'importo totale di € 5.201,36 e spese di straordinaria manutenzione deliberate e non pagate per rifacimento della piscina sud ed abbattimento alberi per l'importo di € 1.705,57; Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali compreso della mappa parcheggi
- Allegato 6) fabbricato costruito con licenza edilizia rilasciata dal Comune di San Michele al Tagliamento pratica n. 6612-C18 del 18/05/1976 con abitabilità n. 2995 del 11/07/1977
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore con norme tecniche operative della residenziale sita in zona D3.1.4 Art. 36 (parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità bassa con tipologie edilizie estensive)
- Allegato 8) Estratto dell'Agenzia Entrate di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento e quotazione Borsino Immobiliare
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
 - 9/A Atto di intervento Ex art. 111 C.P.C. in sostituzione di
- Allegato 10) Elaborato di rilievo con l'indicazione di difformità edilizie e catastali
- Allegato 11) Attestato di prestazione energetica -APE- presentato in data 05/03/2024

Data generazione:
12-03-2024

Firmato digitalmente da

UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di
Venezia
C = IT

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto