

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **18/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobile in Comune di
San Michele al Tagliamento (VE) –
Appartamento al primo piano

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca,

, con studio

a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:

Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli

esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrati violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa

certificazione *(anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare)*;

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali *(di superficie o servitù pubbliche)* o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale *(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)* nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta *(acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse)*;

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile *(in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero)*;

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento)*, non opponibile alla procedura se disposta con

provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Categoria: Abitazione di tipo economico (A/3)

Dati Catastali:

pro-
prietario per la quota di 1/1.

Comune di San Michele al Tagliamento (1040), Foglio n. 31, Particella n. 45, Subalterno n. 4, indirizzo Via Armentarezza, n. 10/A, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie 97 m², Rendita 198,84.

2. Possesso

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Possesso: in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P.

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Armentarezza, n. 10/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 78.100,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Via Armentarezza, n. 10/A

LOTTO UNICO

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 1°P..

Abitazione di tipo economico (A/3)

Bene sito in Comune di San Michele Al Tagliamento (VE),

Via Armentarezza, n. 10/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprie-

tario per la quota di 1/1.

Comune di San Michele al Tagliamento (I040), Foglio n. 31, Particella n. 45, Subalterno n. 4, indirizzo Via Armentarezza, n. 10/A, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie 97 m², Rendita 198,84.

Derivante da:

L'unità immobiliare è così identificata mediante la variazione nel classamento n. 1001.1/2011 del 19/01/2011.

Confini:

La Particella n. 45, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord-est con la Particella n. 143, a sud-est con Via Armentarezza, a sud-ovest con la Particella n. 106 e con Via Aldo Moro ed a nord-ovest con la Particella n. 79.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile.

Note:

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal sig. _____ mediante l'atto di donazione di data 29/12/1999, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Il sig. _____ in sede di sopralluogo ha dichiarato che non vi sono contratti d'affitto in essere per l'unità immobiliare in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di _____

per la quota di 1/1.

Atto di pignoramento di data 26/01/2023, Rep. n. 41/2023.

Pignoramento trascritto in data 23/02/2023, con Reg. Gen. n. 5911 e Reg. Part. n. 4377.

Pignoramento trascritto per l'importo di € 42.080,56 oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali, spese contrattuali e spese legali.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di _____

Atto Giudiziario di data 06/12/2017, Rep. n. 1551/11917.

Ipoteca iscritta in data 12/12/2017, con Reg. Gen. n. 40759 e Reg. Part. n. 7218.

Importo ipoteca: € 184.170,56;

Importo capitale: € 92.085,28.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di _____

per la quota di 1/1.

Atto di data 22/10/2010, Notaio Cortellazzo Roberto, Rep. n. 23488.

Ipoteca iscritta in data 28/10/2010, con Reg. Gen. n. 35353 e Reg. Part. n. 7939.

Importo ipoteca: € 160.000,00;

Importo capitale: € 80.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 1°P.

N.B.: Alla data del 08/02/2024 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi ispezione ipotecaria del 08/02/2024 allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Precisando che l'unità immobiliare si trova al primo piano e che non vi sono ascensori per l'accesso all'unità stessa, ma solo il vano scale, risulta depositato in data 07/06/2010 presso il Comune di San Michele al Tagliamento il progetto previsto dalla Legge 13/89, al fine di poter rendere accessibile ed adattabile l'unità per persone con difficoltà motorie.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Non vi è il certificato di prestazione energetica e non è stato possibile effettuare lo stesso in quanto manca il libretto d'impianto.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione viene stimata in un unico lotto di vendita e non è divisibile.

Il sig. _____ risulta aver contratto matrimonio in data 30/09/2001 con la _____ in regime di separazione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

Si precisa, che come da certificato notarile del Dott. Cortelazzo Roberto, risulta costituito a favore del Comune di San Michele al Tagliamento in data 11/01/1994 (atto Notaio Palmegiano, Rep. n. 90453), un vincolo di non mutare la destinazione a deposito attrezzi dei mappali n. 45 e 79.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

_____ proprietario

per la quota di 1/1.

Proprietario dal 29/12/1999 (data antecedente al ventennio) ad oggi mediante l'atto di donazione di data 29/12/1999, Notaio Cortelazzo Roberto, Rep. n. 10585, trascritto in data 11/01/2000, Reg. Gen. n. 607 e Reg. Part. n. 417.

Note:

Il sig. _____ risulta proprietario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione

mediante l'atto di donazione di data 29/12/1999 ove acquisiva per donazione dal
quota di 2/3 di piena proprietà e la quota di 1/3 di nuda proprietà
dell'unità stessa e mediante la successiva riunione di usufrutto a seguito della morte in
data 20/02/2011 della _____ ove diventava pieno proprietario dell'immo-
bile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

(Si riportano quelle principali che riguardano il Subalterno n. 4)

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
Oggetto: Variante.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 30/03/1989, con Prot. n. 8854.

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Lavori di varianti in corso d'opera ed ampliamento a sanatoria.
Oggetto: Variante.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 10/07/1993, con Prot. n. 08854/0/02.

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Lavori di frazionamento varianti di un fabbricato ad uso n. 2 unità abitative.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 12/10/1995, con Prot. n. 08854/0/06.

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.
Per lavori: Lavori di installazione di due bomboloni interrati di GPL.
Rilascio dell'Autorizzazione Edilizia in data 10/08/2000, con Prot. n. 08854/0/07.

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.
Per lavori: Opere di varianti.
Presentazione della D.I.A. in data 05/03/2010, con Prot. n. 20100007231.

Intestazione: _____ .
Tipo pratica: Permesso di Agibilità.
Rilascio del Permesso di Agibilità in data 28/09/2010, con Prot. n. 20100033665.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico (A/3)

Note sulla conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto è stata accertata la presenza di una tettoia di copertura in lamiera tra il ripostiglio ed il magazzino al P.T. di cui al Subalterno n.

5, unità questa non oggetto di esecuzione, ma la proiezione al terreno di tale copertura insiste nell'area comune censibile a tutti i Subalterni, incluso il n. 4 oggetto di esecuzione.

Vista le modeste dimensioni di tale tettoia, è più conveniente la rimozione della stessa piuttosto che l'eventuale pratica per sanatoria.

Tale costo viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico (A/3)

Strumento urbanistico Approvato:	Norme Tecniche Operative
In forza della delibera:	Variante n. 7, ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11
Zona omogenea:	Zona E (Agricola)

Note: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e normative allegati.

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 1°P.**

Il giorno 20 ottobre 2023 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del geom. _____ in qualità di custode e del sig. _____ quale esecutato.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica. Nello specifico trattasi di un appartamento sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare con altra unità al piano terra e con anche fabbricati accessori nella corte comune ma che non sono oggetto di esecuzione. Tale fabbricato è ubicato in Armentarezza, a ridosso della Località di San Filippo nel Comune di San Michele al Tagliamento.

Il fabbricato bifamiliare principale insiste nella Particella n. 45, così come l'accessorio (locali di deposito) posto a nord dello stesso. Al piano terra vi è l'unità identificata con il Subalterno n. 3 ed in aderenza alla stessa il magazzino identificato con il Subalterno n. 5, oltre all'accessorio a parte identificato con il Subalterno n. 6. Al primo piano vi è il Subalterno n. 4 oggetto di esecuzione, al quale si accede attraverso la relativa scala chiusa. L'area esterna non è delimitata da recinzioni.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune non è possibile stabilire la data esatta originaria di costruzione del fabbricato principale ove vi è anche l'unità residenziale principale, mentre vi è una concessione del 1989 per l'ampliamento del fabbricato principale (vedi anche documenti edilizi), così come vi è una Concessione del 1982 per l'ampliamento del piano terra (magazzino). E' plausibile che la struttura portante dell'immobile sia con muri portanti in muratura, solai in latero cemento, tetto in legno e scale in cemento armato.

Esternamente il fabbricato è rivestito con intonaco, il manto di copertura è in coppi di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera.

Quanto all'unità immobiliare principale al 1°P. oggetto di esecuzione, censita con il Subalterno n. 4, si descrive quanto segue.

L'appartamento è costituito da una zona giorno con disimpegno, soggiorno, cucina e terrazza, oltre ad una zona notte con un disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno.

I pavimenti dei locali sono in gres per tutti i vani compreso il terrazzo ma eccetto le camere da letto che hanno i pavimenti in legno.

I battiscopa sono in legno, eccetto parte della cucina ed il bagno che non li hanno, mentre sono in gres nel terrazzo.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto parte della cucina ed il bagno che sono rivestiti in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno con vetro, i serramenti esterni quali le finestre sono in legno con vetrocamera, i davanzali sono in marmo e vi sono i balconi in legno in colore legno.

Le porte interne sono in legno, alcune cieche ed altre con vetro.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 272 cm.

E' presente una caldaia a gas nel vano scale, ma non è presente il relativo libretto d'impianto con controllo di rapporto, pertanto non ci si può esprimere sul funzionamento della stessa.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **90,80****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali (1°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	79,45	€ 1.200,00
Terrazzo (1°P.)	sup lorda di pavimento	0,50	5,68	€ 1.200,00

85,13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.200,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda). Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Viene poi effettuata una detrazione del 10% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie rilevate.

La detrazioni del 10% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL 1°P..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.935,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali (1°P.)	79,45	€ 1.200,00	€ 95.340,00
Terrazzo (1°P.)	5,68	€ 1.200,00	€ 6.810,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.150,00
Riduzione del 10% per difformità e stato d'uso	- € 10.215,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 91.935,00

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 1°P.	Abitazione di tipo economico (A/3)	85,13	€ 91.935,00	€ 91.935,00

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%)

- € 13.790,25

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.100,00
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
04-02-2024 15:02:20

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica*
- 2 – Documentazione catastale*
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative*
- 4 – Documentazione edilizia*
- 5 – Atto di donazione del 29/12/1999*
- 6 – Ispezione ipotecaria del 08/02/2024*
- 7 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- 8 – Verbale operazioni peritali del 20/10/2023*