
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **153/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
Piano Terra

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: La zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è prettamente turistica; essa è delimitata a Nord da Via degli Amaranti, diversamente a Sud da Viale dei Ginepri. Essa è attualmente suddivisa in due strade perpendicolari, ove appunto si trova il complesso residenziale denominato "Residence al Porto" di cui fa parte l'immobile pignorato. L'isolato, comprende un blocco di appartamenti con tipologia di casette a schiera disposte su due livelli.

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: **1/2** Foglio 48, particella 1500, subalterno 3, scheda catastale PN0041297, indirizzo VIALE DEI GINEPRI SN, interno 6, piano TERRA, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5, superficie 50,00, rendita € € 271,14

2. Possesso

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra



Creditori Iscritti: MANGILI SIMONETTA

5. Comproprietari

Beni: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Comproprietari NON ESECUTATI: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Corpo: Appartamento Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale dei Ginepri, - Bibione Pineta (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 05 Luglio 2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 08 Luglio 2023 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

AFFIDA



al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e

del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 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 se già nominato - 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 amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti 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;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistentzaperizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure



di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile,

ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).



DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;
- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione



pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
 Località/Frazione **Bibione Pineta (VE)**
 Viale dei Ginepri sn,

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

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 Piano Terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 30028 Frazione: Bibione Pineda
 San Michele al Tagliamento (VE) Viale dei Ginepri,

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: NON ESECUTATI Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: **1/2** Foglio 48, particella 1500, subalterno 3, scheda catastale PN0041297, indirizzo VIALE DEI GINEPRI SN , interno 6, piano TERRA, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5, superficie 50,00, rendita € € 271,14
Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,881 / 1000

Note: Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: **1/2** Immobili oggetto di Pignoramento: Immobili oggetto di Esecuzione immobiliare: Appartamento al Piano Terra del complesso residenziale denominato "Residence al Porto" sito in Viale dei Ginepri sn, Via Degli Amaranti n.38 in Località Bibione Pineda di San Michele al tagliamento (VE) Si precisa altresì, che allo stesso appartamento compete anche un posto auto avente numero B6, risulta ubicato su area consortile in concessione dal Consorzio di Bonifica e in uso allo stesso appartamento, descritto sulla planimetria allegata con il numero B6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto descritto nella planimetria catastale; Si riscontra una diversa distribuzione



degli spazi interni nella zona giorno; inoltre non viene rappresentata graficamente anche una finestra della camera.

Aggiornamento catastale con pratica Docfa: € 1.800,00
Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto descritto nella planimetria catastale, in quanto si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno e l'apertura di una finestra su parete lato sud.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è prettamente residenziale a carattere turistico estivo; essa è delimitata a Nord da Via degli Amaranti, diversamente a Sud da Viale dei Ginepri. Essa è attualmente suddivisa in due strade perpendicolari, ove appunto si trova il complesso residenziale denominato "Residence al Porto" di cui fa parte l'immobile pignorato. L'isolato, comprende un blocco di appartamenti con tipologia di casette a schiera disposte su due livelli. La zona in oggetto, è discreta e di buona attrattiva edilizia in quanto si presenta con abitazioni a struttura plurifamiliare, singola e mista a negozi

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali al minuto di varie tipologie diverse

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Lignano e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Luna park Adriatico, laguna di Bibione, Ciclabile del Tagliamento, Lungomare con percorsi per ciclisti e pedonali.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta di Bibione.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per villeggiatura, con occupazione solo stagionale da parte dei proprietari, ed è libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da:
726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Venezia - Servizio di pubblicità immobiliare in data 14/10/2022
ai nn. 38058/27002.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano Terra



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese condominiali per l'anno 2023 ammontano ad € 2.369,76.

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 condominiali scadute alla data della presente Perizia : 69,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 69,76.

Millesimi di proprietà: Millesimi di Proprietà intero residence 34,8811

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piscina condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: : Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente si è attivato per far redigere l'APE ad un professionista abilitato, in quanto l'appartamento è dotato di climatizzatore. Infatti, anche se l'immobile è privo di riscaldamento tradizionale, ma la definizione di impianto data dalla normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 art. 2, comma 1, lett. I-tricies) pone l'obbligo di considerare impianto anche una pompa di calore come quella ivi installata, con tutto ciò che ne deriva in termini di dotazione di libretto e rapporti e/o controlli della manutenzione. Tuttavia, per poter redigere l'APE dell'appartamento è necessario far compilare il libretto di impianto ad opera di tecnico abilitato; nel caso di specie però, manca il libretto di manutenzione del climatizzatore. Vista l'assenza del libretto di impianto, e per tutto quanto sopra citato, non è stato possibile ad oggi, redigere l'attestato di Prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto vista l'assenza dello stesso.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: **1/2** ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Nosari Peppino, in data 02/06/1988, ai nn. 77606/10756; trascritto a Agenzia Entrate direzione provinciale di Venezia - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 08/06/1988, ai nn. 12099/8556.

Note: Immobili oggetto di Esecuzione immobiliare: Appartamento al Piano Terra del complesso residenziale denominato "Residence al Porto" sito in Viale dei Ginepri, Via Degli Amaranti n.38 in Località Bibione Pineda di San Michele al tagliamento (VE);

Si precisa altresì, che allo stesso appartamento compete anche un posto auto avente numero B6, risulta ubicato su area consortile in concessione dal Consorzio di Bonifica e in uso allo stesso appartamento, descritto sulla planimetria allegata con il numero 6.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5066/B

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (dependence albergo)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1971 al n. di prot.5066

Rilascio in data 22/11/1971

Numero pratica: 2454

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (dependence albergo)

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 15/06/1972 al n. di prot. 2454/11524

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1972 al n. di prot. 2454/11524

Numero pratica: 5066/B

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Diversa destinazione d'uso

Oggetto: cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 10645

Rilascio in data 27/07/1991 al n. di prot. 10645

Numero pratica: 7418

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione alla sostituzione del marciapiede esistente

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/04/1988 al n. di prot. 7418

Numero pratica: 3104

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Totale revisione dei calcestruzzi a vista di pilastri, travi, soffitti dei terrazzi

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/02/1993 al n. di prot. 05026/B/07

Numero pratica: 05066/B/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2 - legge n.537 del 24.12.1993

Per lavori: Opere interne e manutenzione straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/06/2003 al n. di prot. 3106



Numero pratica: 05066/B/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione parapetti esterni terrazzini, delle scale esterne delle unità immobiliari di tutto il complesso

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/11/2003 al n. di prot. 48692

Numero pratica: 05066/B/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (art.22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato dal Dlgs 301/2002)

Per lavori: Modifica fori esterni

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/03/2004 al n. di prot. 8257

Numero pratica: 5074

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Domanda di sanatoria del 30.04.1986

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 24/10/2016 al n. di prot. 5074 / 10645

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dal sopralluogo eseguito in data 30 Agosto 2023 è emerso che lo stato di fatto non è conforme al progetto presentato e depositato in Comune. Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno (cucina) nella quale stata demolita una parete non strutturale in laterizio leggere adiacente alla porta di ingresso che delimitava il fianco cucina; inoltre si denota che nella camera matrimoniale (lato sud-est) non è stata chiusa una finestra come differentemente indicato nel progetto depositato in Comune.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 30/11/2020 è stata adottata la variante n.7 al piano degli interventi (variante di carattere generale che interessa l'intero territorio comunale)



Zona omogenea:	Che l'area catastalmente individuata al foglio 48 mappale 1500 nel Comune Censuario di San Michele al Tagliamento ricade in zona che il vigente P.R.G. classifica "Zone per la residenza turistica esist
Norme tecniche di attuazione:	Con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 30/11/2020 è stata adottata la variante n.7 al piano degli interventi (variante di carattere generale che interessa l'intero territorio comunale), conseguentemente valgono le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; Con deliberazione di consiglio comunale n. 44 del 29/06/2021 è stata adottata la modifica all'art. 55 delle norme tecniche operative. Che l'area catastalmente individuata al foglio 48 mappale 1500 nel Comune Censuario di San Michele al Tagliamento ricade in zona che il vigente P.R.G. classifica "Zone per la residenza turistica esistenti e di completamento - tipo 2".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	Piani fuori terra n.3
Volume massimo ammesso:	Non specificato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo eseguito in data 30 Agosto 2023 è emerso che lo stato di fatto non è conforme al progetto in Comune. Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno (cucina) nella quale è stata demolita una parete non strutturale in laterizio leggere adiacente alla porta di ingresso che delimitava il fianco cucina; inoltre si denota che nella camera matrimoniale (lato sud-est) non è stata chiusa una finestra come differentemente indicato nel progetto depositato in Comune.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno (cucina) nella quale è stata demolita una parete non strutturale in laterizio leggere adiacente alla porta di ingresso che delimitava il fianco cucina; inoltre si denota che nella camera matrimoniale (lato sud-est) non è stata chiusa una finestra come differentemente indicato nel progetto depositato in Comune. CILA e/o SCIA in sanatoria: € 4.900,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.900,00**



Note: L'importo sopra indicato è riferito esclusivamente alle spese tecniche di regolarizzazione escluse di IVA e CIPAG; Sono da intendersi esclusi inoltre tutti i costi riferiti a diritti di oblazione e/o di segreteria imposti dal Comune, che saranno quantificati al momento della eventuale presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Dal sopralluogo eseguito in data 30 Agosto 2023 è emerso che lo stato di fatto non è conforme al progetto in Comune. Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno (cucina) nella quale stata demolita una parete non strutturale in laterizio leggere adiacente alla porta di ingresso che delimitava il fianco cucina; inoltre si denota che nella camera matrimoniale (lato sud-est) non è stata chiusa una finestra come differentemente indicato nel progetto depositato in Comune.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento Piano Terra**

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è prettamente residenziale a carattere turistico estivo; essa è delimitata a Nord da Via degli Amaranti, diversamente a Sud da Viale dei Ginepri. Essa è attualmente suddivisa in due strade perpendicolari, ove appunto si trova il complesso residenziale denominato "Residence al Porto" di cui fa parte l'immobile pignorato. L'isolato, comprende un blocco di appartamenti con tipologia di casette a schiera disposte su due livelli; La zona in oggetto, è discreta e di buona attrattiva edilizia in quanto si presenta con abitazioni a struttura plurifamiliare, singola e mista a negozi ed altre attività.

L'intero fabbricato, denominato "Residence al Porto" sito in Viale dei Ginepri, è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra, e versa in uno stato di manutenzione generale normale. Il complesso condominiale sorge nelle vicinanze del porto a cui si può accedere direttamente anche da Viale dei Ginepri. L'ambito urbanistico in cui sorge l'immobile oggetto della presente, come già citato precedentemente è caratterizzato da insediamenti residenziali, alberghieri e commerciali ed è dotato dei servizi primari. L'accesso pedonale avviene direttamente da Viale dei Ginepri attraverso un vialetto pavimentato in elementi costituito da piastre in ghiaio lavato che percorrono i rispettivi vialetti fino alla conduzione degli appartamenti. Il percorso interno composto sempre da piastre in ghiaio lavato, conduce fino a raccordare lo stesso con la terrazza poste retrostante agli appartamenti del piano terra. Diversamente accedendo da Viale degli Amaranti civico 38, porta di ingresso identificata con il numero 6, l'accesso pedonale, sempre composto da pavimento in elementi costituito da piastre in ghiaio lavato raccordate al marciapiede perimetrale avviene direttamente dalla strada principale a sfondo in asfalto.

Descrizione dello stato dei luoghi: Per quanto ora accertabile e desumibile dagli elaborati grafici, dalla documentazione allegata e dalle caratteristiche costruttive anche in relazione al sopralluogo eseguito presso l'immobile in esame, l'edificio si mostra così:

- Fondazioni in c.a. del tipo continuo;
- Muratura portante in bimattoni di laterizio;
- Solaio con travetti di cemento armato precompresso per i solai a spessore variabile;
- Solio di soffittatura e di copertura in laterizio e cemento armato a spessore variabile;
- La struttura dei poggianti degli appartamenti al piano primo è costituita da solai e calcestruzzo misto, con sovrastante parapetto in ringhiera in ferro ed chiusura di protezione elementi verticali;
- Manto di copertura costituito da tegole in laterizio;
- Raccolta acque piovane, costituite da grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- I serramenti interni sono in legno, tutti ad anta unica battente ad eccezione del bagno della camera che è del tipo scorrevole;



- I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ed a protezione degli stessi elementi oscuranti con avvolgibili in plastica del tipo a tapparella;
 - Divisori interni in laterizio dello spessore medio, intonacati a malta del tipo civile;
 - I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per l'intero appartamento, compresa la terrazza;
 - Tutte le pareti che compongono l'appartamento oggetto della presente relazione di stima sono intonacate e tinteggiate a colore bianco;
 - Le piastrelle delle pareti del bagno sono disposte per una altezza di circa 2,30 / 2,40 mt;
 - Apparecchi sanitari, sono in ceramica smaltata, costituiti da lavabo a colonna, bidet, e vaso a sedere a pavimento e da un piatto doccia. Tutti gli elementi sopra citati sono dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti di acqua calda e fredda per i loro usi;
- La dotazione impiantistica dell'appartamento è limitata ad impianto elettrico, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto termico non presente, in quanto essendo l'appartamento ad utilizzo solo stagionale, viene utilizzato un climatizzatore in pompa di calore;
 - Impianto elettrico corrente sotto traccia, con frutti, interruttori e punti luce sufficiente per quanto desumibile;

Note: Inoltre all'appartamento in oggetto, compete un posto macchina esterno ad uso situato a circa metà dell'area destinata a parcheggi. Lo stesso è identificato con il numero B6; il posto auto corrispondente, come precedentemente menzionato (B6) risulta ubicato su area in Concessione dal Consorzio di Bonifica e in uso allo stesso appartamento, descritto nella planimetria allegata. Inoltre come già riportato precedentemente, l'immobile oggetto di pignoramento, si trova in condizioni generali nella norma. Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: NON ESECUTATI Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Viale dei Ginepri sn, (accedendo da Via degli Amaranti, civico 38 ingresso 6); ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto della presente, consiste in un appartamento ad uso abitativo, ubicato in Viale dei Ginepri sn, diversamente accedendo da Via Degli Amaranti risulta avere il civico 38 con ingresso sulla porta n.6 - lo stessa unità risulta essere ubicato al Piano Terra di un complesso Residenziale denominato "Residenza al Porto" in località Bibione Pineda in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) ed è composto da una cucina / salotto, due camere un bagno ed un portico esterno. Allo stesso compete anche un piccolo giardino recintato sul retro; Le condizioni generali dopo presa visione durante il sopralluogo sono sufficienti.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato, viene calcolata sulla base della documentazione fornita dal Comune ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia e dal rilievo effettuato in loco senza distinzione delle destinazioni e quindi senza nessun adeguamento, determinando quindi la superficie lorda che risulta essere pari a quella equivalente commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Terra sito a Bibione Pineta (VE)	sup lorda di pavimento	1,00	43,60	€ 1.950,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,35	2,31	€ 1.950,00

45,91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: San Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2250



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente. Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale del territorio, Servizi Catastali di Venezia.;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Venezia e relativamente al comune di San Michele al Tagliamento frazione di Bibione Pineda.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2022 – Semestre 2

Provincia di Venezia

Comune di San Michele al tagliamento, Frazione Bibione Pineda

Superficie di riferimento: Lorda

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili Normale da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.250,00



8.2 Valutazione corpi:**Appartamento Piano Terra. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.831,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Terra sito a Bibione Pi- neta (VE)	43,60	€ 1.950,00	€ 85.020,00
Terrazza	2,31	€ 1.950,00	€ 4.504,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.524,50
Valore corpo			€ 89.524,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.524,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.762525

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Pi- ano Terra	Abitazione di tipo civile [A2]	45,91	€ 89.524,50	€ 44.762525

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%)	€ 13.428,68
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 69,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.326,07
---	--------------------



Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.



Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto Notarile e rendiconto spese condominiali
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:
16-11-2023 09:11:20

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

