Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **97/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

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

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026
Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada esterna e fuori dal centro di Portogruaro (VE) – La stessa zona è anche allacciata da ulteriori zone limitrofi a destinazione agricola.

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]
Sig. [redacted]
Dati Catastali: Foglio 28, particella 781, subalterno 2, scheda catastale T374801, indirizzo Via Palazzine n.17/B Portogruaro (VE),
Comune Portogruaro (VE), categoria A/7, classe 2, consistenza 6.0, superficie 148,00, rendita € € 511,29
[redacted]
Dati Catastali: Foglio 19, particella 781, subalterno 3, scheda catastale T374802, indirizzo VIA Palzzine n.17/B Portogruaro (VE), Comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 18,0, superficie 22,0, rendita € € 53,92,
[redacted]Quota e tipologia del diritto: 1/1,
Dati Catastali: Foglio 28, particella 781, subalterno 1, indirizzo VIA PALAZZINE N.17/B PORTOGRUARO (VE), Comune Portogruaro (VE)

2. Possesso

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Possesso: Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026
Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Palazzine n.17/B - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Premessa

Con ordinanza del 25 Gennaio 2021, 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 10 Febbraio 2021 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;

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 amministravi 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

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 perizia 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 assistenzaperizia@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,

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 dispp. 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 formu-

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

lata 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

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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, dichiari 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 procedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore procedente 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 procedente.

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

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
Via Palazzine n.17/B

Lotto: 001 - Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, Via Palazzine n.17/B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 28, particella 781, subalterno 2, scheda catastale T374801, indirizzo VIA PALAZZINE N.17/B PORTOGRUARO (VE), comune PORTOGRUARO, categoria A/7, classe 2, consistenza 6.0, superficie 148,00, rendita € € 511,29
Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 19, particella 781, subalterno 3, scheda catastale T374802, indirizzo VIA PALAZZINE N.17/B PORTOGRUARO (VE), comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 6, consistenza 18,0, superficie 22,0, rendita € € 53,92
Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Quota e tipologia del diritto: 1/1, foglio 28, particella 781, subalterno 1, indirizzo VIA PALAZZINE N.17/B PORTOGRUARO (VE), comune PORTOGRUARO

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Note: Corte comune: Foglio 28 Mappale 781, Sub.1 Via Palazzine n.17/B Bene comune non censibile ai sub. 2e3 (cortile e/o giardino)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:
Al piano primo dello stesso immobile, sono state rilevate alcune diseguaglianze tra la destinazione d'uso del singolo vano, con quanto riscontrato al momento del sopralluogo, e di seguito meglio evidenziate:
_Al Piano Primo, il solo vano con destinazione a guardaroba, posto in aderenza al bagno, al momento del sopralluogo, appare visivamente come una camera doppia per due persone (matrimoniale) – In relazione a tale destinazione, ed in base anche al DM del 05 Luglio 1975, lo stesso vano, potrà essere classificato come camera doppia per due persone, in quanto lo stesso supera i 14,00 mq minimi previsti dalla norma; Pertanto si dovrà procedere ad aggiornamento catastale;
_Sempre al Piano Primo, il bagno posizionato in aderenza al vano guardaroba, e confinante con il ripostiglio posto sul vano scala, al momento del sopralluogo, appare visivamente come una camera singola per una persona. In relazione a tale destinazione, ed in base al DM del 05 Luglio 1975, lo stesso vano, non può essere classificato come camera singola, in quanto non raggiunge i 9,00 mq minimi previsti dalla norma; pertanto lo stesso dovrà avere una destinazione diversa; a tal fine si dovrà eseguire anche in questo caso una pratica di aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada esterna e fuori dal centro di Portogruaro (VE) – La stessa zona è anche allacciata da ulteriori zone limitrofi a destinazione agricola.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: residenziali
Importanti centri limitrofi: Centro Commerciale di Portogruaro "CC Adriatico".
Attrazioni paesaggistiche: Palazzo dei Cento (o palazzo Municipale) , Oratorio Madonna della pescheria, Museo nazionale Concordiese.
Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Santuario Nostra Signora di Fatima di Portogruaro Palazzo Marzotto Villa Bombarda di Portogruaro Porta Santa Agnese – Museo della Città.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada che collega Conegliano a Portogruaro

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Come da certificato di residenza rinvenuto dal Comune di Portogruaro presso L'ufficio anagrafe in data 16 Marzo 2021, viene indicato che l'esecutato [redacted] è iscritto all'indirizzo oggetto di Esecuzione immobiliare (Via Palazzine n.17/B a Portogruaro): diversamente, nel certificato di residenza, inviatomi dall'Avvocato Paladino, in qualità di Custode, viene indicata la residenza dell'esecutato in Romania (EE) [redacted]

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Ipoteca Volontaria a favore di [redacted] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 21/05/2010 ai nn. 17395/3862.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/12/2016 ai nn. 38528/6982.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione a favore di [redacted] Derivante da: IPOTECA CONC/AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/03/2017 ai nn. 6818/1110.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 BERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/11/2018 ai nn. 36604/24916.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 08/09/2020 ai nn. 24804/17189.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 185,80

Note Indice di prestazione energetica: Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 185,80 classe "E" Energetica E Certificato APE, redatto dal [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pordenone al [redacted] Codice identificativo certificato 87211/2021 Valido fino al 19-09-2031

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. [redacted] Quota e tipologia del diritto: 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Portogruaro , in data 21/06/1977, ai nn. 28/2695; trascritto a Pubblicata dal Notaio Gianfranco Saccardo di Portogruaro, in data 10/06/1977, ai nn. 8646/6946.

Note: Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare:

Abitazione: Foglio 28 Mappale 781 Sub.2 categoria A/7 Classe 2 Consistenza 6,0 vani Superficie Catastale 148,0 mq avente Rendita di € 511,29 Via Palazzine n.17/B posta al Piano Terra e Primo

Garage: Foglio 28 Mappale 781 Sub.3 categoria C/6 Classe 6 Consistenza 18,0 mq Superficie Catastale 22,0 mq avente Rendita di € 53,92 in Via Palazzine n.17/B posto al Piano Terra.

Corte comune: Foglio 28 Mappale 781, Sub.1 Via Palazzine n.17/B Bene comune non censibile ai sub. 2e3 (cortile e/o giardino)

Titolare/Proprietario: [redacted] Quota e tipologia del diritto: 1/1 al . In forza di Donazione accettata; registrato a Ufficio del Registro di Portogruaro , in data 19/07/1986, ai nn. 1075/Volume 143; trascritto a Portogruaro - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 31/07/1986, ai nn. 13662/10048.

Note: Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare

Abitazione: Foglio 28 Mappale 781 Sub.2 categoria A/7 Classe 2 Consistenza 6,0 vani Superficie Catastale 148,0 mq avente Rendita di € 511,29 Via Palazzine n.17/B posta al Piano Terra e Primo

Garage: Foglio 28 Mappale 781 Sub.3 categoria C/6 Classe 6 Consistenza 18,0 mq Superficie Catastale 22,0 mq avente Rendita di € 53,92 in Via Palazzine n.17/B posto al Piano Terra.

Corte comune: Foglio 28 Mappale 781, Sub.1 Via Palazzine n.17/B Bene comune non censibile ai sub. 2e3 (cortile e/o giardino)

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di vincolo immobile - a rogito di Notaio Pietro Sirignano di santo Stino del Livenza, in data 18/01/1985, ai nn. ; trascritto a Portogruaro - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare-pubblicato dal Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 08/02/1985, ai nn. 2588/2100.

Titolare/Proprietario: [redacted] al . In forza di Atto di vincolo immobile; trascritto a Portogruaro - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare-pubblicato dal Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 08/02/1985, ai nn. 2589/2111.

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Titolare/Proprietario: [redacted]. In forza di Atto di vincolo immobile; trascritto a Portogruaro - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare-pubblicato dal Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 05/08/1986, ai nn. 14049/10344.

Titolare/Proprietario: [redacted]. In forza di Atto di vincolo immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7126
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Istanza di Richiesta
Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON RISCOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ALLOGGI A SCHIERA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/03/1986 al n. di prot. 7126

Numero pratica: 7126
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON RISCOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ALLOGGI A SCHIERA
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/08/1986 al n. di prot. 7126

Numero pratica: 12105
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON RISCOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ALLOGGI A SCHIERA
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/05/1987 al n. di prot. 12105

Numero pratica: 3366
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Collaudo opere
Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON RISCOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ALLOGGI A SCHIERA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/11/1987 al n. di prot. 3366

Numero pratica: 37878
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE CON RISCOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A TRE ALLOGGI A SCHIERA
Oggetto: Fine Lavori
Presentazione in data 29/07/2014 al n. di prot. 31854

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Con delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n° 4 del 17.01.2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), unitamente alla Valutazione Ambientale Stra
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, il Piano Regolatore Comunale, si compone di due piani: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio, ed il Piano degli Interventi (P.I.), che ne definisce le linee e le modalità attuative. Il futuro Piano regolatore sarà quindi efficace dopo l'approvazione di entrambi gli strumenti. Il Comune di Portogruaro ha definito la prima parte del nuovo strumento di pianificazione. Con delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n° 4 del 17.01.2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA). A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG Vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa Piano degli Interventi (P.I.) Piano di assetto del territorio: Foglio 28, mappale 781: - centri abitati; - Compatibilità geologica - Aree idonee a condizione F: Art. 5.2.6 delle NTA del PAT; - Aree esondabili o ristagno idrico : Art. 5.4 delle NTA del PAT; Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza: Art. 7.1 delle NTA del PAT. Piano degli interventi: Foglio 28, mappale 781: - Ambiti di urbanizzazione consolidata. Legge Regionale

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	14/2017 e della DGR 668/2018: art. 4bis delle NTO del PI; - Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: Art. 21 delle NTO del PI. ALTRO: - Rischio sismico: Secondo quanto disposto dall'OPCM 3274/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive integrazioni, il territorio del Comune di Portogruaro, è classificato in zona sismica 3 (Art. 3.5 delle NTA del PAT). - Con Deliberazione della Giunta Regionale 21 febbraio 2003, n. 448; 21 febbraio 2003, n. 449; 6 agosto 2004, n. 2673 e con successivo Decreto da parte del Presidente della Giunta Regionale 18 maggio 2005, nr. 241 sono stati individuati nel territorio Comunale di Portogruaro alcuni Siti di Importanza Comunitaria (SIC IT325006 Bosco di Lison e IT3250044 Fiumi Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge Limitrofe - Cave di Cinto Caomaggiore) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS IT3250006 Bosco di Lison e IT3250012 Ambiti fluviali del Reghena e del Lemene – Cave di Cinto Caomaggiore). Si evidenzia infine che in base alla normativa vigente, art. 18.7 della LR 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono i vincoli preordinati all'esproprio. Si precisa inoltre che attualmente, relativamente all'area citata in premessa, non è in corso alcun provvedimento di cui all'art. 30 commi 7, 8 e 9 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Art. 5.2.6 Aree idonee a condizione 1. "Aree allagate negli ultimi anni, registrate dal Consorzio di Bonifica Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento" Nel territorio comunale di Portogruaro sono state delimitate le aree esondabili o a ristagno idrico recependo le aree soggette ad allagamento negli ultimi 5-7 anni e le aree allagate nel 2008 registrate dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento". Tali aree devono essere considerate delimitate dal perimetro delle aree esondabili o a ristagno idrico rappresentate nel tema Aree a dissesto idrogeologico e si presentano localmente intersecate con le aree idonee a condizione A-E relative ad aspetti geologi. Nelle aree caratterizzate esclusivamente dalla condizione F, i terreni appaiono costituiti, in larga parte, da materiali di antica pianura pleniglaciale prevalentemente limoso argillosi con variabili porzioni sabbiose (si veda la descrizione litologica delle Aree Idonee).

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	SPECIFICHE TECNICHE 2. In tali aree l'urbanizzazione è da considerarsi possibile a condizione che: - Vengano identificate specificatamente le cause di ogni situazione di fragilità idraulica presente di concerto con il Consorzio di Bonifica, prevedendo sempre di analizzare anche le condizioni al contorno che possono determinarla; - Si determini se tali cause di fragilità derivano da insufficienze della rete strutturale di bonifica, da situazioni locali di cattiva manutenzione della rete di bonifica, intasamenti delle luci dei canali di scolo, ecc. che possono essere facilmente risolte ptrasformare l'area interessata, o da carenze/insufficienze della rete privata o comunale prima del recapito nei collettori di bonifica; - Si verifichi presso il Consorzio di Bonifica se le cause e le aree individuate come soggette ad allagamento o a ristagno idrico, al momento della redazione della Carta delle Fragilità del presente PAT, sussistano e versino ancora in tale condizione quando si prevederà di trasformare una determinata zona; - Si preveda, nel caso in cui le problematiche idrauliche siano ancora presenti, di progettare e realizzare di concerto con il Consorzio di Bonifica, precedentemente o in concomitanza con le nuove opere edilizie, interventi di sistemazione o adeguamento idraulico dell'area; - Le trasformazioni previste tengano conto di eventuali progetti di sistemazione idraulica già in essere o previsti dal Consorzio di Bonifica, e siano adattate agli stessi. La realizzazione dei progetti del Consorzio di Bonifica, volti a migliorare o a risolvere le condizioni di sofferenza idraulica, inoltre, dovrà avere la precedenza sulle successive trasformazioni urbanistiche previste. 3. Sarebbe inoltre opportuno che preliminarmente ai diversi interventi urbanistici, preferibilmente nell'ambito di una attività organica condotta dal Comune, alla quale il Consorzio di Bonifica può dare il suo supporto tecnico, siano rilevati e studiati tutti i tratti di rete acque bianche in condotta o a cielo aperto interessati. 4. La realizzazione di locali a quote inferiori al piano stradale deve essere in linea di massima limitata ai casi in cui non siano praticabili soluzioni alternative. In tali situazioni, comunque, si ritiene necessaria la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque esterne, la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi e la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque in-

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	terne fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale. 5. Nelle aree caratterizzate esclusivamente dalla condizione F, data la loro idoneità geologica, non vengono date particolari specifiche tecniche, ma si ricorda che qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda una interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica elaborata per il PAT e nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 pubblicato su S.O. n. 30 alla G.U. 4 febbraio 2008, n. 29, Cap. 6 "Progettazione geotecnica", in vigore in regime transitorio con proroga al 30 giugno 2009 come previsto nel ddl 1305 di conversione in legge del decreto legge 30 dicembre 2008 n. 207, e successive modifiche e aggiornamenti. 6. Nelle aree di intersezione tra la condizione F e le condizioni A-E relative ad aspetti geologico geotecnici valgono entrambe le specifiche tecniche presenti relative alle diverse tematiche - geologiche e idrauliche - che caratterizzano la zona. Art. 5.4 Aree esondabili o a ristagno idrico 1. Le aree soggette a dissesto idrogeologico sono state delimitate in base alle voci di legenda presenti negli aggiornamenti pubblicati nel sito internet della Regione Veneto degli atti di indirizzo della L.R. 11/2004. Nel territorio comunale di Portogruaro sono state delimitate le aree esondabili o a ristagno idrico recependo le aree soggette ad allagamento negli ultimi 5-7 anni e le aree allagate nel 2008 registrate dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento". SPECIFICHE TECNICHE 2. In tali aree l'urbanizzazione è da considerarsi possibile a condizione che: - Vengano identificate specificatamente le cause di ogni situazione di fragilità idraulica presente di concerto con il Consorzio di Bonifica, prevedendo sempre di analizzare anche le condizioni al contorno che possono determinarla; - Si determini se tali cause di fragilità derivano da insufficienze della rete strutturale di bonifica, da situazioni locali di cattiva manutenzione della rete di bonifica, intasamenti delle luci dei canali di scolo, ecc. che possono essere facilmente risolte prima di trasformare l'area interessata, o da carenze/insufficienze della rete privata o comunale prima del recapito nei collettori di bonifica; - Si verifichi presso il Consorzio di Bonifica se le cause e le aree individuate come soggette ad

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	allagamento o a ristagno idrico, al momento della redazione della Carta delle Fragilità del presente PAT, sussistano e versino ancora in tale condizione quando si prevederà di trasformare una determinata zona; - Si preveda, nel caso in cui le problematiche idrauliche siano ancora presenti, di progettare e realizzare di concerto con il Consorzio di Bonifica, precedentemente o in concomitanza con le nuove opere edilizie, interventi di sistemazione o adeguamento idraulico dell'area; - Le trasformazioni previste tengano conto di eventuali progetti di sistemazione idraulica già in essere o previsti dal Consorzio di Bonifica, e siano adattate agli stessi. La realizzazione dei progetti del Consorzio di Bonifica, volti a migliorare o a risolvere le condizioni di sofferenza idraulica, inoltre, dovrà avere la recedenza sulle successive3. Sarebbe inoltre opportuno che preliminarmente ai diversi interventi urbanistici, preferibilmente nell'ambito di una attività organica condotta dal Comune, alla quale il Consorzio di Bonifica può dare il suo supporto tecnico, siano rilevati e studiati tutti i tratti di rete acque bianche in condotta o a cielo aperto interessati. 4. La realizzazione di locali a quote inferiori al piano stradale deve essere in linea di massima limitata ai casi in cui non siano praticabili soluzioni alternative. In tali situazioni, comunque, si ritiene necessaria la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque esterne, la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi e la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque interne fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale. Art. 7.1 Aree di urbanizzazione consolidata 1. Il PAT individua, nella Tavola 4, il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata. Tali aree sono costituite dal territorio di recente edificazione a prevalente utilizzazione residenziale, produttiva e terziaria, o le parti di territorio nelle quali sono in corso di attuazione previsioni della strumentazione urbanistica vigente. DIRETTIVE 2. Il Piano degli Interventi, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, individua: - le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, - le aree in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modifica-

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	zione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti. 3. Il Piano degli Interventi, ferma restando la superficie complessiva dell'urbanizzazione consolidata, procederà all'individuazione delle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo in conformità con le direttive di cui al precedente articolo indipendentemente dalle destinazioni specifiche, senza che questo costituisca modifica al PAT. PRESCRIZIONI 4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal PRG vigente a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, qualora previsti dal PRG vigente e non in contrasto con le presenti Norme. Art. 3.5 Rischio sismico 1. Secondo quanto disposto dall'OPCM 3274/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive integrazioni, il territorio del Comune di Portogruaro, è classificato in zona sismica 3, in cui il territorio può essere soggetto a scuotimenti modesti. 2. Secondo quanto disposto dalla nuova normativa sismica nazionale e regionale (con particolare riferimento alla DCR 67/2003, all'OPCM 3519/2006, al DM 14-01-2008 e circolare 617 del 02/02/2009, alla DGR 71/2008 e alla DGR 3308/2008), i progetti delle opere di ingegneria devono essere accompagnati da una caratterizzazione sismologica del suolo e del sottosuolo di fondazione sul quale avverrà la costruzione. La normativa individua nel parametro Vs30 (velocità media delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità) l'indicatore di eventuali coefficienti amplificativi locali dell'accelerazione sismica da impiegare nel calcolo strutturale delle opere. La distribuzione del campo di velocità è, in prima approssimazione, funzione della geologia dei corpi deposizionali più importanti.I valori di pericolosità sismica per il territorio di Portogruaro, definiti secondo l'OPCM 3519/2006 ed espressi in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, e riferita a suoli rigidi, ricadono nella classe 0,100-0,125 g per l'area più settentri-

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

	onale del comune e 0,075-0,1000 g per quella più meridionale. Tale classificazione del territorio deriva dalla mappatura della pericolosità sismica redatta dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia di tutto il territorio italiano. I livelli di sismicità risentibili nell'area di interesse sono dovuti all'attività proveniente da zone sismicamente più attive situate nell'Alto Trevigiano, Bellunese e Friuli
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	non superiore la 25% per le zone di interesse
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada che porta verso la semiperiferia del centro di Portogruaro (VE) lambita da laterali che convergono sia all'esterno che all'interno dello stesso centro cittadino.
L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale, facente parte di un fabbricato trifamiliare a schiera, entrambi adibiti a civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra sfalsati tra loro con forma pressochè rettangolare; al momento del sopralluogo la abitazione oggetto di interessa e meglio identificata al civico n.17/B risulta essere abitata e in buono stato di conservazione. Il vialetto di ingresso, posto fronte strada principale, per appunto denominata "Via Palazzine" è ad uso di due di tre unità. Addentrandoci attraverso lo stesso vialetto, compiuto da piastrelle e marmo, per quanto osserva la pavimentazione, ci si addentra verso la porta di ingresso della abitazione oggetto di pignoramento. Lo stesso portoncino di ingresso, costituito da porta a vetri del tipo in pvc di colore bianco esternamente, mentre all'interno un serramento in legno a chiusura dello stessa apertura. Le pareti della struttura esterna della

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

abitazione, si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale, come pure i pilastri e le zone di ingresso. I serramenti esterni della abitazione, sono costituiti da tapparelle in pvc di colore chiaro, tranne per la giorno posta al piano terra fronte strada, che la chiusura dello stesso vano risulta essere stata fatto in alluminio di colore bianco; diversamente le chiusure interne sono costituite da serramento in legno con vetrocamera singola del tipo "Inglesina"- Le pavimentazione interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura per la zona giorno del piano terra suddivisa tra, ingresso, lavanderia, centrale termica e bagno. Differentemente per la zona notte sono presenti pavimentazioni in parquet con base in legno per il locale guardaroba (al momento del sopralluogo camera) e il bagno (al momento del sopralluogo camera) , mentre per l'altra camera ed il bagno sono in piastrella. Allo stesso immobile sempre al Piano Primo, compete anche un piccolo ripostiglio, con una piccola apertura nel sottotetto per la collocazione degli impianti ed un terrazzino di spettanza ad una delle camere. Inoltre si precisa altresì, il bagno principale del Piano primo è dotato di vasca idromassaggio con particolari rivestimenti in marmo e finiture di qualità. La scala interna, che collega il Piano terra con il Piano Primo, è rivestita in marmo di colore oscuro, come pure i battiscopa che la abbinano. Il corrimano risulta essere in ottone ed infisso alla base della stessa scala. Le finiture esterne, che compongo l'immobile oggetto di valutazionetra cui gli sporti del tetto sono stati realizzati in solaio portante del tipo in latero-cemento ed orditura in mattoni forati di laterizio e tavellonato pure in laterizio con sovrastante caldana. Il manto di copertura è costituito in tegole di laterizio di colore chiaro. I canali di gronda che lo creano la forma del tetto, come pure i canali di gronda e/o scarichi sono in lamiera preverniciata di colore scuro. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono in piastrella da esterni, diversamente la zona recintata che da sfogo alla stessa unità immobiliare, risulta essere a manto erboso. Nella zona posta nord, della stessa abitazione, insiste un piccolo terreno, adibito a cortile e/o spazio manovra.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura cosi suddivisa:

ABITAZIONE:
-Fondazioni continue in cemento armato;

- Muratura del piano terra e piano primo in laterizio a struttura portante con travi in calcestruzzo del tipo armato a spessore variabile;

-Pilastri del portico di ingresso in calcestruzzo del tipo armato;

-I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

-Tetto in latero-cemento ed orditura in mattoni forati;

-Manto di copertura in tegole di laterizio;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

<u>Le finiture sono buone e possono essere cosi riassunte:</u>

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale e parallelo su sottofondo di calcestruzzo lisciato. Alla stessa pavimentazione, sono state applicati dei adorni con finitura in marmo di colori diversi;

-Pavimentazioni del disimpegno che collega il Piano terra con il Piano primo, come pure la stessa scala, hanno una finitura in marmo con striature di colore chiaro. ;

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

-Pavimentazioni delle zone notte sono in listelli del tipo in legno a colori diversi poggianti su sottofondo esistente;

-Pavimentazioni del bagno al P.T. sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno/Lavanderia al P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante ad una altezza variabile dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari del bagno/Lavanderia al P.T. in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;

-Apparecchi dei sanitari del bagno principale del P.P. sono in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra; allo stesso bagno compete anche una vasca del tipo a "idromassaggio". Le piastrelle sia del pavimento che quelle del rivestimento sono poste in parallelo rispetto alla murature perimetrali; A Quest'ultime sono state immesse delle piastrelle con finitura "tipo marmo" di colore oscuro.

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo a battente;

-Serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, tipo "Inglesina" a protezione tapparelle in pvc di colore chiaro ;

-Serramento della zona soggiorno, del piano terra posto fronte strada, lo stesso risulta essere stata fatto in alluminio di colore bianco;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati con finitura in malte fine a colori diversi;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento esistente è del tipo a gas metano con caldaia murale di marca Fonderie Sime e modello "Format 30/60 BF" della potenza nominale al focolare di 31,60 Kw; elementi radianti del a elementi radiant;

-Impianto acqua calda sanitaria mediante caldaia esistente;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;

-Impianto di raffrescamento: allo stesso immobile, compete anche un impianto di raffrescamento a servizio del Piano Primo;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano attive;

GARAGE:
LA struttura del Garage per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura cosi suddivisa: Le pareti della struttura esterna della abitazione e dello stesso garage, si presentano con una struttura del tipo tradizionale, rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale; Il solaio dello stesso garage, risulta essere in latero-cemento con finitura ad intonaco lasciate a colore naturale tinteggiata di

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

bianco nella parte interna. Lo stesso garage, è provvisto di impianto di illuminazione con canalizzazione interna posta sottotraccia. Le pavimentazioni dello stesso garage, sono in piastrella del tipo monocottura, poste in senso parallelo rispetto alla murature principali che lo compongono. Al momento del sopralluogo, il garage risulta avere una destinazione a studio e/o magazzino – ripostiglio.

Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, in generale risulta essere in buono stato di conservazione, tranne che per alcuni aspetti delle facciate e/o prospetti esterni, in quanto gli stessi sono privi di semplice manutenzione ordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **172,00**
E' posto al piano: 0-1
L'edificio è stato costruito nel: 1986
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 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: Normale
Condizioni generali dell'immobile: In buono stato d'uso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza viene calcolata sulla base della documentazione cartacea fornita dal Comune di Portogruaro e dal catasto di Venezia; la stessa viene calcolata applicando la superficie lorda dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione in villini [A7]	sup lorda di pavimento	1,00	147,00	€ 1.050,00
Garage [C6]	sup lorda di pavimento	0,50	10,00	€ 1.050,00
Balcone	sup lorda di pavimento	0,30	1,50	€ 1.050,00
			158,50	

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio Trifamiliare adibito ad abotazione residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: anno 2021 - Semestre 1

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni in ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

---

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.
Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, del Borsino immobiliare FIMAA e del borsino FIAIP.
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.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - direzione generale di Venezia - Ufficio provinciale - territorio ;

Uffici del registro di Portogruaro - direzione generale di Venezia - Ufficio provinciale - territorio ;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 Pordenone e relativamente al comune di Portogruaro
Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare, principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del marcato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/Mq 850,00 / 1.150,00.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.425,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione in villini [A7]	147,00	€ 1.050,00	€ 154.350,00
Garage [C6]	10,00	€ 1.050,00	€ 10.500,00
Balcone	1,50	€ 1.050,00	€ 1.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 166.425,00
Valore corpo	€ 166.425,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 166.425,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 166.425,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione, facente parte di un fabbricato trifamiliare	Abitazione in villini [A7]	158,50	€ 166.425,00	€ 166.425,00

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%) € 24.963,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità catastali, pertanto bisogna procedere ad un aggiornamento catastale dell'immobile. € -1.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.561,25**

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 finanche 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 l'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.

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

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 di Successione e Donazione
Allegato 7	Banca dati quotazioni immobiliari
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 10	Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:
20-10-2021 17:10:40

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c