



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 101/2020

PROMOSSA DA:()

CONTRO:()

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 18.10.2021

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 101/2020

PROMOSSA DA: ())
CONTRO: ())

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c
- 2) .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;
- 3) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **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;
- 5) **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);
- 6) **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;
- 7) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 8) **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);
- 9) **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
- 10) .R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 11) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrati violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 12) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 13) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 14) **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;
 - 15) **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);
 - 16) **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;
 - 17) **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
 - 18) .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
 - 19) .c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 20) **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.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Maja 70 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Descrizione zona: Frazione turistica del Comune

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: (

foglio 49, particella 608,

subalterno 18, indirizzo via Maja 70, scala --, interno 14, piano 1, comune I040, categoria A/2,

classe 6, consistenza 4,5, superficie 63, rendita € 290,51



2. Possesso

Bene: via Maja 70 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Maja 70 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Maja 70 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:()

5. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Maja 70 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
via Maja 70

Lotto: 001 - Appartamento

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, via Maja 70

Note: Trattasi di appartamento ad uso vacanze, con dotazioni tipiche per tale uso.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 608, subalterno 18, indirizzo via Maja 70, scala --, interno 14, piano 1, comune I040, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5, superficie 63, rendita € 290,51

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/09/1980 protocollo n. VE0147830 Voltura in atti dal 07/11/2016 Repertorio n.: 30169 Rogante: PALMEGIANO Sede: LATISANA Registrazione: Sede: Istanza N 147795/2016 CC. 16184720 (n. 15057.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16/1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona a prevalente destinazione turistica, con presenza di attività commerciali e residenziali stagionali

Caratteristiche zona: turistica - balneare normale

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di () Derivante da:
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2019 ai nn. 31636/5610; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 1821,49.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di () Derivante
da: Spese condominiali insolute iscritto/trascritto a Venezia in data 13/10/2020 ai nn. 28774/19830.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.711,33 € come da dichiarazione dell'amministratore condominiale (allegato7)

Millesimi di proprietà: 16/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: redatto durante la presente procedura dallo scrivente. Non è stato possibile depositarlo presso il catasto regionale delle certificazioni energetica, in quanto assente il libretto di manutenzione.

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

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: () **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Palmegiano - Latisana, in data 26/09/1980, ai nn. 30169/12740; trascritto a Venezia, in data 31/10/1980, ai nn. 19955/16081.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: ()

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione di fabbricato ad uso negozi ed appartamenti (residenza turistica)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1978 al n. di prot. 7714

Numero pratica: 02

Intestazione: Saturno s.a.s.



Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: variazione altezza piani
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 19/09/1978 al n. di prot. 13291

Numero pratica: 03
 Intestazione: ()
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: variante viabilità
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 29/05/1979 al n. di prot. 7348

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.72 del 20.12.1971
Zona omogenea:	Centro Organizzato - lottizzazione Riva-Bresciani
Norme tecniche di attuazione:	v. CDU allegato 3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	edilizia
Estremi delle convenzioni:	notaio Cipolla rep.13495/7867 del 31.7.1973 e registrata a Latisana il 18.08.1973 al n. 425 di Vol. e n.38, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 20.08.1973 al n. 1
Obblighi derivanti:	nessuno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

L'appartamento oggetto della presente stima è situato in un complesso residenziale ad uso "case-vacanze" in zona centrale nella frazione di Bibione, località turistica del comune di S. Michele al Tagliamento. L'unità si trova al piano primo ed è costituito da un locale d'ingresso con angolo cottura e funzione di soggiorno e sala da pranzo, Tramite un piccolo disimpegno con ripostiglio, si accede alla zona notte costituita da 2 camere da letto, una doppia ed una matrimoniale ed un locale bagno dotato di doccia e accessori sanitari minimi. Tutto attorno è presente una ampia terrazza da cui si accede da tutti i locali (eccetto il bagno) tramite porte finestre in alluminio, no taglio termico, con mono vetro. I serramenti sono dotati di avvolgibile in PVC.

I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche e le pareti intonacate al civile, eccetto in parte per il locale bagno.

Gli impianti presenti sono datati ma funzionanti: l'edificio era dotato di un impianto di climatizzazione centralizzato, dismesso da diversi anni, come riferito dall'amministratore del condominio. Ora è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di ACS e di un climatizzatore con unità esterna.

Le dimensioni dei locali sono adeguati per la destinazione d'uso di casa-vacanza.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è normale per un edificio di quel periodo, si sono rilevate solo alcune piastrelle rotte nel terrazzo .

Le finiture presentano i normali segni di usura, essendo praticamente originarie. eccetto il bagno, di recente rifacimento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento: 8,15x7,40 0,80x1,30=	-sup lorda di pavimento	1,00	59,00	€ 1.900,00
Terrazzo: 8,80x1,60+4,80x1,60+3,20x2,60=	sup lorda di pavimento	0,30	9,00	€ 1.900,00

68,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento Identificato al n. 14

1. Posto auto Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 14 circa mq

Valore a corpo: € **15.000**

Note: Si ritiene un valore aggiunto la disponibilità di un posto auto riservato, entro area condominiale, data l'ubicazione del fabbricato in area centrale della località turistica con le evidenti problematiche di sosta nei periodi estivi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2021 - Provincia di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento - E5 - destinazione residenziale - abitazioni civili - stato di conservazione normale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. da 1.850 a 2.000 €/mq

Borsino immobiliare da 1.651,72 a 2.204,59 €/mq. (appartamenti qualità media)

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili..

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.864,00.

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento: 8,15x7,40 - 0,80x1,30=	59,00	€ 1.900,00	€ 112.100,00
Terrazzo: 8,80x1,60+4,80x1,60+3,20x2,60=	9,00	€ 1.900,00	€ 17.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 129.200,00
vetustà dell'immobile detrazione del 8.00%	€ -10.336,00
Valore corpo	€ 118.864,00
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 133.864,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.864,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	68,00	€ 133.864,00	€ 133.864,00



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%)	€ 20.079,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.711,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.073,07
---	--------------

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come unico lotto, come indicato nella perizia sopra riportata.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 18.10.2021

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

()
()
()
()
()
()
()
()
()
()

