

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **145/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobili in San Michele al Tagliamento,
Loc. Bibione –
Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca,

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

Quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di con-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Centrale

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2), Rimesse e Autorimesse (C/6)

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio n. 50, Particella n. 1270, Subalterno n. 5, indirizzo Via delle Costellazioni, piano 1, Comune di San Michele al Tagliamento (I040), Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 m², Rendita € 193,67.

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio n. 50, Particella n. 1270, Subalterno n. 14, indirizzo Via delle Costellazioni, piano S1, Comune di San Michele al Tagliamento (I040), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 m², Superficie Catastale 13 m², Rendita € 23,50.

2. Possesso

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Creditori Procedenti ed Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P. e Posto Auto al P.Int.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Elettra, n. 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 108.700,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**

Località **Bibione**

Via Elettra, n. 7

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile (A/2), Rimesse e Autorimesse (C/6)

Beni siti in Comune di San Michele al Tagliamento – Loc. Bibione, Via Elettra, n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio n. 50, Particella n. 1270, Subalterno n. 5, indirizzo Via delle Costellazioni, piano 1, Comune di San Michele al Tagliamento (1040), Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 m², Rendita € 193,67.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione toponomastica del 20/09/2011 richiesta dal Comune e mediante la precedente riacquisizione di UU.II.UU. n. 90889 del 21/07/1983 in atti dal 07/04/2003 e giusto scheda n. 2410/83 già in atti dal 05/02/1997, variazione questa precedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 1270, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 261, ad Est con la Particella n. 1273, a Sud con Viale delle Costellazioni ed a Ovest con Via Elettra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio n. 50, Particella n. 1270, Subalterno n. 14, indirizzo Via delle Costellazioni, piano S1, Comune di San Michele al Tagliamento (1040), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 m², Superficie Catastale 13 m², Rendita € 23,50.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione toponomastica del 20/09/2011 richiesta dal Comune e mediante la precedente variazione nel tariffario del 01/01/1994, variazione questa precedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 1270, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 261, ad Est con la Particella n. 1273, a Sud con Viale delle Costellazioni ed a Ovest con Via Elettra.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state accertate le seguenti difformità:

Quanto al Subalterno n. 5:

- Non sono indicati i pilastri in aderenza ai muri portanti esterni dell'unità;
- Non sono indicati i muri della lunghezza di 200 cm ciascuno a parziale chiusura del terrazzo dell'unità;
- Non è indicata l'altezza di 262 cm per il vano bagno, diversa dagli altri vani principali.

Quanto al Subalterno n. 14:

- L'altezza è erroneamente indicata in 240 cm, mentre sul posto è stata rilevata un'altezza di 261 cm.

Per eventualmente sanare tali difformità si rende necessaria la presentazione di nuove schede con i dati corrette, i cui costi per la presentazione delle pratiche catastali vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale normale.

Area urbanistica: Mista.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] mediante l'atto di compravendita di data 27/07/1983, Notaio CIPOLLA Sergio, atto questo con data antecedente al pignoramento di data 16/11/2020 di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Non risultano stipulati contratti di affitto per le unità oggetto di esecuzione (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Venezia del 18/01/2022).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento delle unità immobiliari oggetto di esecuzione a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di Pignoramento di data 16/11/2020, Rep. n. 1763.

Pignoramento trascritto in data 16/12/2020, con Reg. Gen. n. 37005 e Reg. Part. n. 25680.

Pignoramento trascritto per l'importo di € 69.747,19 oltre spese legali ed occorre tutte ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 24/12/2019, Rep. n. 3646.

Ipoteca iscritta in data 17/02/2020, con Reg. Gen. n. 4808 e Reg. Part. n. 774.

Importo ipoteca: € 200.000,00;

Importo capitale: € 143.000,07.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 27/12/2019, Rep. n. 3662.

Ipoteca iscritta in data 17/02/2020, con Reg. Gen. n. 4807 e Reg. Part. n. 773.

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 345.810,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 30/10/2017, Rep n. 1825/12417.

Ipoteca iscritta in data 02/11/2017, con Reg. Gen. n. 35586 e Reg. Part. n. 6302.

Importo ipoteca: € 119.694,70;

Importo capitale: € 59.847,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 13/09/2017, Rep. n. 1660/12417.

Ipoteca iscritta in data 19/09/2017, con Reg. Gen. n. 30194 e Reg. Part. n. 5287.

Importo ipoteca: € 253.805,08;

Importo capitale: € 126.902,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 15/04/2015, Rep n. 87/2015.

Ipoteca iscritta in data 25/05/2015, con Reg. Gen. n. 14102 e Reg. Part. n. 2246.

Importo ipoteca: € 8.000,00;

Importo capitale: € 8.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 07/01/2014, Rep. n. 183.

Ipoteca iscritta in data 29/01/2014, con Reg. Gen. n. 2338 e Reg. Part. n. 248.

Importo ipoteca: € 115.000,00;

Importo capitale: € 63.130,09.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 08/01/2014, Rep. n. 273.

Ipoteca iscritta in data 28/01/2014, Reg. Gen. n. 2229, Reg. Part. n. 236.

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A rogito di Notaio GRISPIGNI MANETTI Sandro in data 12/05/2006, Rep. n. 19114/5420.

Ipoteca iscritta in data 19/05/2006, con Reg. Gen. n. 22289 e Reg. Part. n. 5543.

Importo ipoteca: € 200.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00.

N.B.: Alla data del 22/04/2022 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di esecuzione (vedi ispezioni ipotecarie del 22/04/2022 allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al 1°P. (A/2) e Posto Auto al P.Int. (C/6)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue Condominiali di gestione dell'immobile: € 1.081,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.938,30 (vedi e.mail di data 11/04/2022 dell'amministratore del Conominio Elettra).

Millesimi di proprietà:

Appartamento al 1°P. (Subalterno n. 5): 78,14/1.000,00.

Posto auto al P.Int. (Subalterno n. 14): 3,94/1.000,00.

(Vedi atto di compravendita del 27/07/1983).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Non risultano depositati Progetti e/o Relazioni in merito al superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13/89, tuttavia risulta presente un ascensore nel vano scale condominiale per accedere ai piani superiori al piano terra.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: G.

Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

Avvertenze ulteriori:

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

Nell'atto di compravendita di data 27/07/1983 risulta trascritto anche quanto segue:

- L'immobile in oggetto (Mappale n. 1270) è gravato da servitù di transito costituite in precedenza, ed una ulteriore servitù di transito veicolare sulla rampa in lato Nord, a favore dell'adiacente Mappale n. 1273, sarà costituita quanto prima; le parti acquirenti conoscono ed accettano le servitù preesistenti, e si dichiarano pienamente disponibili per costituire la nuova.
- Le parti acquirenti conoscono ed accettano inoltre la convenzione con il Comune, di cui l'atto 04/07/1983, Rep. n. n. 32596, Notaio Cipolla di Latisana, comportante l'asservimento al pubblico transito del porticato, con ogni spesa "per mantenere in efficienza la pavimentazione e garantire la fruibilità pubblica", nonché per l'illuminazione (manutenzione e oneri di gestione) a completo carico del condominio; tutte le spese di cui sopra saranno pertanto a complete carico delle unità condominiali ad uso commerciale, e saranno ripartite in proporzione al valore millesimale delle stesse, con esclusione quindi degli appartamenti d'abitazione e dei posti-macchina relativi.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

La Sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED] in data 03/06/2002 (vedi Certificato Anagrafico di Stato Civile del Comune di Cassola).

La Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 11/12/2004 presso il Comune di Bassano del Grappa (VI), con il Sig. [REDACTED] (vedi estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Bassano del Grappa).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietarie dal 27/07/1983 ad oggi (attuali proprietarie), mediante l'atto di compravendita di data 27/07/1983, Notaio CIPOLLA Sergio, Rep. n. 32852/12994, trascritto in data 13/08/1983, con Reg. Gen. n. 13950 e Reg. Part. n. 11386.

Note:

La Sig.ra [REDACTED] risultano proprietarie delle unità immobiliari oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 27/07/1983, atto questo antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17069/81-18690/82.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Realizzazione di fabbricato uso negozi e abitazioni turistiche.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio della Concessione n. 8683/C in data 19/10/1982.

Numero pratica: 3455.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Varianti in corso d'opera fabbricato uso abitazioni e negozi.

Rilascio della Concessione n. 8683/C in data 18/06/1983.

Numero pratica: 11754.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Varianti generali definitive (Rif. Concessione Edilizia n. 8683/A-B-C).

Oggetto: Variante.

Rilascio della concessione n. 8683/A-B-C in data 14/07/1983.

Abitabilità rilasciata in data 14/07/1983, Prot. n. 3779, giusto Concessione n. 8683/C-ed.

Numero pratica: 7180.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

NOTE: Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse (n. 21 posti auto) con validità dal 06/12/2007 al 05/12/2013.

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile (A/2), Rimesse e Autorimesse (C/6)

Non si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi:

- Nella Sezione A-A così come nella Sezione B-B della Tavola n. 10 di cui alla Concessione Edilizia n. 8683/C del 19/10/1982, viene indicata un'altezza utile interna per il piano interrato di 240 cm, mentre per il posto auto oggetto di esecuzione al piano interrato (Subalterno n. 14) lo scrivente ha rilevato un'altezza utile interna di 261 cm. Tale difformità probabilmente riguarda l'intero edificio condominiale, previa opportuna verifica volumetrica dello stessa.

- Nella Pianta Piano Interrato della Tavola n. 2 di cui alla Concessione Edilizia n. 8683/A-B-C del 14/07/1983, il foro di passaggio tra i locali della Particella n. 1270 ed i locali della Particella n. 1273 non è posizionato correttamente in quanto parte dello stesso è nel Subalterno n. 5. Anche tale difformità riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale.

- Nella Pianta Primo Piano della Tavola n. 4 di cui alla Concessione Edilizia n. 8683/C del 18/06/1983, per l'appartamento al primo piano oggetto di esecuzione (Subalterno n. 5) lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità;

- Il terrazzo esterno viene erroneamente indicato con una profondità di 200 cm per entrambi i lati, mentre è stato rilevato essere più grande in quanto il parapetto è posizionato sopra i pilastri esterni del porticato al piano terra;
- Nel terrazzo esterno non sono indicati i pilastri in aderenza ai muri portanti esterni dell'unità e non sono altresì indicati i muri della lunghezza di 200 cm ciascuno a parziale chiusura del terrazzo stesso;
- Il lato su Viale delle Costellazioni del vano zona giorno non è di 480 cm ma è stato rilevato essere in 462 cm, pertanto con una difformità superiore alla tolleranza del 2% prevista;
- Non vi è la paretina interna nell'area cucina, perpendicolare al muro divisorio con il bagno.

Pertanto, trattandosi di difformità che riguardano sia le singole unità oggetto di esecuzione che l'intero edificio condominiale, ad avviso dello scrivente si rendono necessarie delle pratiche di sanatorie che riguardano sia il condominio generale che le unità stesse.

Tali pratiche potrebbero essere complesse e con costi non preventivamente quantificabili, anche per questo motivo si ritiene opportuno effettuare una detrazione forfettaria

in percentuale del valore stimato, che tenga conto dei costi di sanatorie e del minor valore dei beni oggetto di esecuzione.

Per quanto riguarda le eventuali sanatorie a carico del Condominio Elettra e che quindi riguardano l'intero edificio, le stesse vanno imputate alle unità oggetto di esecuzione in base alle relative quote millesimali, ma anche questo deve essere analizzato e/o valutato a livello condominiale.

I costi per le eventuali sanatorie e/o minor valore dei beni vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

Si evidenzia che il tutto è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dal Comune di San Michele al Tagliamento.

Infine, si precisa che per il bagno è stata rilevata un'altezza di 262 cm, che comunque è superiore ai 240 cm minimi previsti per tali vani accessori.

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Particolareggiato Zona di Ricomposizione di Bibione - Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	"Aree ad uso misto"

Note sulla conformità: Vedi estratto del P.R.G.C. e normative allegate.

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.INT.**

Il giorno 28 Febbraio 2022 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. [REDACTED] in qualità di custode e della Sig.ra [REDACTED] quale l'esecutata comproprietaria dei beni immobili in oggetto.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al primo piano e di un posto auto coperto al piano interrato, di un maggior fabbricato denominato Condominio "Elettra", ubicato nell'angolo tra Via Elettra e Viale delle Costellazioni in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), nella Frazione di Bibione, nota località balneare, con Viale delle Costellazioni che è uno dei viali principali della Località in oggetto, pertanto, tale fabbricato è ubicato in zona centrale.

Condominio censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50 e Particella, n. 1270.

Il fabbricato è di 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con le unità commerciali al piano terra, le unità residenziali nei piani superiori ed i posti auto e locali accessori al piano interrato.

Non vi sono recinzioni di delimitazione, per il vano scale condominiale esterno con accesso da Via Elettra vi è una porta con ringhiera in metallo, mentre la rampa d'accesso al piano interrato è direttamente comunicante con Via Elettra ed è in cemento. Nel porticato al piano terra vi è l'asservimento al pubblico transito (vedi anche atto del 27/07/1983).

In base ai documenti edilizi acquisiti, i lavori del fabbricato principale risultano effettuati negli anni 1982 e 1983.

Sempre dai documenti acquisiti, risulta che le fondazioni sono del tipo a platea in cemento armato, i muri portanti sono con pilastri e setti in cemento armato dal piano scantinato sino al piano solaio di copertura, i solai al piano terra sono del tipo prefabbricati a piastre, mentre per i piani superiori sono del tipo a pannello prefabbricato, le travi sono tutte in spessore di solaio.

Esternamente il fabbricato è rivestito con tinteggiatura per esterni in tonalità gialla e bianca.

I marciapiedi esterni, ad uso pubblico, sono con piastrelle in gres.

Le grondaie, le converse ed i pluviali sono in lamiera.

L'immobile risula allacciato alla fognatura.

Quanto alle single unità immobiliari oggetto di esecuzione si rileva quanto segue.

Per accedere all'appartamento principale ubicato al primo piano ed identificato con il Subalterno n. 5, vi è una rampa di scale esterna con accesso da Via Elettra, con gradini rivestiti in marmo e parapetto in metallo ed il successivo vano scale interno con pavimento con piastrelle in gres.

L'appartamento (Sub. 5) è costituito da una zona giorno con soggiorno e cottura in un'unica stanza, mentre nel reparto notte vi è un disimpegno, la camera da letto ed il bagno. Sia dal soggiorno/pranzo che dalla camera si può accedere all'ampio terrazzo.

I pavimenti dei locali interni sono tutti in gres, compreso il terrazzo, i battiscopa sono in legno eccetto nel bagno che non vi sono mentre sono in gres nel terrazzo.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto il bagno che è rivestito con piastrelle in gres, così come vi è il rivestimento con piastrelle in gres nell'angolo cottura del vano soggiorno/pranzo.

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

Nel terrazzo il parapetto è con muro intonacato e tinteggiato e sopra ringhiera.

La porta d'ingresso dell'appartamento è in legno, le porte interne dei locali sono in legno con vetro satinato tra il soggiorno ed il disimpegno, mentre sono in legno cieche la porta del bagno e della camera. I serramenti esterni (finestre e porta finestra) sono in alluminio con vetro singolo (no vet-

rocamera), con tapparelle in PVC di colore grigio chiaro e davanzali in marmo bianchi.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 272 cm, eccetto il vano bagno che è di 262 cm.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Non risulta presente l'impianto di riscaldamento, vi è uno scaldabagno nel vano bagno e vi è l'impianto di climatizzazione mediante uno split nel vano soggiorno/pranzo ed un altro split nella camera da letto. Nel terrazzo esterno vi è una bombola del gas di pertinenza dell'angolo cottura interno.

Invece, al piano interrato vi è il posto auto coperto ed identificato con il Subalterno n. 14, per accedere al quale si utilizza la rampa in cemento con diretto accesso da Via Elettra.

Il pavimento è in cemento lisciato, i muri portanti laterali ed i setti sono in cemento armato a vista, così come il soffitto è con cemento a vista della struttura portante.

L'altezza utile interna è di 261 cm, che è difforme rispetto al progetto edilizio di cui alla Tavola n. 10 per la Concessione Edilizia n. 8683/C del 19/10/1982 (vedi anche quanto alla conformità edilizia).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **115,00****Condizioni di vendita:**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

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

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

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 1°P. (Sub. 5)	sup lorda di pavimento	1,00	41,70	€ 2.300,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 5)	sup lorda di pavimento	0,35	20,55	€ 2.300,00
Posto auto al P.Int. (Sub. 14)	sup lorda di pavimento	0,50	7,30	€ 2.300,00

69,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 2.300,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Viene poi effettuata una detrazione del 20% per gli abusi edilizi riscontrati e per lo stato d'uso degli immobili.

La detrazioni del 20% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE).

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.INT..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.972,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al 1°P. (Sub. 5)	41,70	€ 2.300,00	€ 95.910,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 5)	20,55	€ 2.300,00	€ 47.265,00
Posto auto al P.Int. (sub. 14)	7,30	€ 2.300,00	€ 16.790,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 159.965,00
 Riduzione del 20% per abusi edilizi e stato d'uso dei beni - € 31.993,00
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 127.972,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.INT.	Abitazione di tipo civile (A/2), Rimesse e Autorimesse (C/6)	69,55	€ 127.972,00	€ 127.972,00

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. - € 19.195,80

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 108.700,00
(arrotondati)

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

Data generazione:
24-04-2022 20:04:36

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

[Redacted signature area]