

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **PENELOPE SPV S.r.l.**  
contro:  
N° Gen. Rep. **160/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7.6.2023  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434247496  
**Fax:** 0434240897  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Trattasi della frazione di Settimo, poco distante dal centro del comune di Cinto Caomaggiore (VE), da cui dista 1.5 km ca.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 6, particella 117, indirizzo via Borgo San Giovanni n.9 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 171 m2. Totale escluse aree scoperte 171 m2, rendita € 240,15

### 2. Possesso

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV S.r.l., INTESABCI S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio



**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Borgo San Giovanni n.2 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 31.750,00

**Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 26.987,50

**Premessa**

Trattasi di abitazione in più ampio fabbricato in linea in frazione di Settimo del comune di Cinto Caomaggiore (VE).



Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**  
Località/Frazione **Settimo**  
via Borgo San Giovanni n.2

### Lotto: 001

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: A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cinto Caomaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Settimo, via Borgo San Giovanni n.2**

Note: L'abitazione è situata all'indirizzo indicato nella presente; ciò risulta anche all'Anagrafe comunale. Nelle visure catastali compare via del Cimitero n.9 che però non ha riscontro. Compare altresì, anche via Borgo San Giovanni n.9. Tale civico non ha però riscontro presso i luoghi oggetto della presente.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

(per quanto dichiarato in compravendita, si cfr. Art.7 All.4) - Regime Patrimoniale: non regolato dalla Legge Italiana (si cfr. Art.7, All.4)

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dalla compravendita si desume che parte esecutata dichiara di essere coniugato, che il suo regime patrimoniale non è regolato dalla Legge Italiana e che non ha provveduto a pubblicizzare il proprio regime patrimoniali nelle forme previste della L.218/95.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 6, particella 117, indirizzo via Borgo San Giovanni n.9 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 171 m2. Totale escluse aree scoperte 171 m2, rendita € 240,15

Derivante da: - Compravendita del 23/12/2002 notaio Maurizio Bianconi di Treviso Rep.n.80668 registrato il 10.1.2013.

Confini: A nord con particella 114 di proprietà di terzi salvo altri, a est con particella 803 di proprietà di terzi salvo altri, a sud con particella 286 di proprietà di terzi salvo altri, ad ovest con particella 115 di proprietà di terzi salvo altri.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nel pignoramento gli immobili sono stati indicati con l'identificazione catastale precedente all'attuale, ma sono comunque inequivocabilmente individuati. Compare inoltre il nome di altra via rispetto a via Borgo San Giovanni. Per motivi igienico sanitari e di sicurezza non è stato possibile accedere a piano secondo (sottotetto) ed eseguire i rilievi per cui nemmeno accertare la conformità catastale. Non si è potuto



conseguentemente procedere all'aggiornamento catastale. In mappa la sagoma è trapezoidale. Quanto alle planimetrie catastali, locali e rispettive destinazioni d'uso, dimensioni e forometrie, esse risultano difformi rispetto a quanto rilevato (si cfr. all.8) per i piani terra e primo, escluso secondo (sottotetto) non accessibile per quanto scritto.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella frazione di Settimo del comune di Cinto Caomaggiore (VE), in zona residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario essendoci le vicine Strada Regionale n.42 e Strada Regionale n.251 e lo svincolo dell'autostrada A28 a Sesto al Reghena a 3 km ca. Il lotto su cui insiste l'abitazione, porzione di fabbricato plurifamiliare, è delimitato ad est da strada pubblica via Borgo San Giovanni, a sud e a nord da altre proprietà. Il contesto è prevalentemente residenziale con fabbricati sia uni che plurifamiliari. La zona adiacente è rurale. Per le dotazioni infrastrutturali primarie e secondarie in genere bisogna riferirsi al vicino comune di appartenenza di Cinto Caomaggiore (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**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 e agricole limitrofe

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Nei certificati richiesti e rilasciati dall'Anagrafe del Comune risulta che alla data del 28.8.2013 il proprietario è cancellato ed emigrato all'estero (si cfr. Certificato di Stato di Famiglia Storico del 2.7.2022). L'immobile versa in stato di degrado e abbandono e necessita di preliminare pulizia e sanificazione a piano secondo (sottotetto).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESABCI S.P.A. contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio BIANCONI MAURIZIO in data 23/12/2002 ai nn. 80669; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/01/2003 ai nn. 838/123; Importo ipoteca: € 175.000,00; Importo capitale: € 87.800,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.r.l. contro \_\_\_\_\_; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 16/10/2021 ai nn. 1765 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2021 ai nn. 42079/30256; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù di transito, sporto e stillicidio richiamata nella compravendita del 23.12.2002, all'art.3.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente; prodotto nel Corso della presente**Indice di prestazione energetica:** EP gl,nren 820,02 kWh/m2 anno**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto Attestato di Prestazione Energetica. L'edificio ricade in classe energetica G.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

e  
 , proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i**  
**ante ventennio al 23/12/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SIRIGNANO PIETRO, in data 06/06/2001, ai nn. 17512; trascritto a Venezia, in data 27/06/2001, ai nn. 20256/13937.

Note: Con l'atto di compravendita in data 06.06.2001 rep. n.17512 notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 27.06.2001 ai nn.20256/13937,  
 vendeva a e  
 che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.6 n.117 graffato n.205 (l'area di pertinenza e sedime era censita al catasto terreni F.6 n.117 ente urbano are 1.90).

**Titolare/Proprietario:**

, propri-  
 etario per l'intero dal 23/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio BIANCONI MAURIZIO, in data 23/12/2002, ai nn. 80668; trascritto a Venezia, in data 08/01/2003, ai nn. 837/626.

Note: con l'atto di compravendita in data 23.12.2002 rep. n.80668 notaio Maurizio Bianconi, trascritto a Venezia il 08.01.2003 ai nn.837/626,  
 e vendevano a  
 che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.6 n.117 graffato n.205 (l'area di pertinenza e sedime era censita al catasto terreni F.6 n.117 ente urbano are 1.90). -24.08.2005 variazione n.50199 – modifica identificativo catastale: catasto fabbricati soppressione di F.6 n.117 graffato n.205 e costituzione di F.6 n.117. -03.03.2008 frazionamento n.46232: catasto terreni dal frazionamento del F.6 n.117 are 1.90 derivava F.6 n.117 are 1.75.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. .N.2348

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una recinzione

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 15/09/1978 al n. di prot. 2348

Rilascio in data 21/09/1978 al n. di prot. 2348

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per motivi igienico sanitari e di sicurezza non è stato possibile accedere a piano secondo (sottotetto) ed eseguire i rilievi per cui nemmeno accertare la conformità edilizia. Il fabbricato, come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune in data



4.11.2022 prot.8559, risulta indicato nella cartografia del 1968, quindi allora già esistente. Prima del 1.9.1967, data di entrata in vigore dell'obbligo generalizzato di un titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di fabbricati, (Legge n.765 del 1967 Legge Ponte) non era in vigore l'obbligo di "licenza edilizia" per gli interventi edilizi. Anteriormente al 22.6.1968 a Cinto Caomaggiore non era necessario un titolo abilitativo.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica (all.3)
Zona omogenea:	residenziale, sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Estratto Norme tecniche comunali ART. 19 - ZONA OMOGENEA "C1" La zona omogenea di tipo C1 comprende parti del territorio in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non è inferiore a 0,5 mc./mq., è situata nelle immediate adiacenze del centro del capoluogo e dell'abitato di Settimo ed è caratterizzata da limitate disponibilità di aree libere residue. In detta Z.T.O. vengono ricompresi gli ambiti C1e, ovvero zone residenziali esterne all'ambito urbano, individuanti nello specifico il nucleo centrale della frazione di S. Biagio. Per tale ambito è comunque obbligatorio l'allineamento dei possibili nuovi edifici sulla linea del fronte edificato esistente. - Destinazione d'uso: In questa zona saranno consentite tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.14 compatibili con la residenza. - Attuazione: L'attuazione sarà del tipo diretto su progetto esecutivo. - Categorie di intervento: Saranno ammesse le seguenti categorie di intervento: restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione. - Parametri edilizi ed urbanistici: Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri: If max = 1,00 mc./mq. Q max = 0,30 H max = 9,50 Dc min = 0,75 H &gt; = ml.5,00 Ds min = 0,75 H &gt; = ml. 8,00, salvo ampliamenti di edifici esistenti o allineamenti prescritti dal P.R.G.C., con un minimo di ml. 5,00. Df min = 10.00 ml. tra pareti finestrate e</p>



	<p>pareti di edifici antistanti. E' ammessa la costruzione in aderenza, previa costituzione di vincolo legale con il confinante interessato. Per i fabbricati esistenti alla data 28/01/1977 possono essere consentiti, per motivi igienici e sanitari, in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al rapporto di copertura, un ampliamento del volume nella misura massima del 10% dell'esistente e comunque mai superiore a mc. 60. Tale ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche costruttive formali, in particolare delle finiture esterne dell'edificio, nonché delle norme di zona relative alle altezze, alla distanza dalla strada ed alla distanza dal confine. Nei lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data 28/01/1977 è consentita l'edificazione di locali accessori (autorimesse private e ripostigli) per una superficie massima di mq.30, abbiano un'altezza adeguata all'uso con un massimo di ml.3,50, siano ubicati ad una distanza minima di ml.5,00 dai fabbricati esistenti di proprietà od accorpati agli stessi e ad una distanza dal confine secondo quanto permesso dal Codice Civile. Per le nuove costruzioni residenziali è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione di cui almeno il 30% destinato a garage, con un minimo di mq. 15 per alloggio. È ammessa la costruzione di piani interrati previa dichiarazione di assunzione di ogni responsabilità da parte del committente e del progettista. Sono inoltre consentite le strutture disciplinate dall'art.III.VI.10 del Regolamento Edilizio. SOTTOZONA C1a: Nell'Ambito Unitario di Intervento - sottozona C1a - limitatamente alla costruzione di locali di servizio alle abitazioni esistenti e/o ai locali ad uso autorimessa, sono consentiti, previo progetto esecutivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - It max = 1,5 mc/mq comprensivo della cubatura del fabbricato principale; - Q max = 0,35 comprensiva della superficie coperta del fabbricato principale; - Distanza dai confini d'Ambito Unitario: 5,00 ml; - Distanza dai fabbricati principali: a ridosso dei fabbricati principali oppure isolati; - Distanza fra fabbricati non principali: minimo 4,00 ml o in aderenza fra locali di servizio e/o ad uso rimessa. SOTTOZONA C1b: L'ambito unitario di intervento - sottozona C1b - riguarda un'area residenziale di</p>
--	--





	<p>completamento C1 nel centro di Settimo, adiacente il piazzale antistante la chiesa e l'oratorio parrocchiale, sulla quale insiste un fabbricato residenziale fatiscente e dismesso da parecchi anni. Esso si affaccia direttamente su via Udine occludendo la viabilità ed inoltre limita l'uso del succitato piazzale. È auspicabile pertanto su tale ambito un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che migliori sia la viabilità su via Udine che l'organizzazione dello spazio delimitante le strutture religiose. L'aspettativa è che ciò possa innescare un processo di riqualificazione e rivitalizzazione del centro di Settimo. - destinazione d'uso: In questa sottozona saranno consentite tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.14 compatibili con la residenza. - Attuazione: L'attuazione sarà del tipo indiretto tramite "Piano Attuativo" esteso all'intero ambito individuato in cartografia nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova costruzione. Comune di Cinto Caomaggiore - Prot. 0005256 del 07-07-2022 partenza Cat. 6 - Categorie di intervento e parametri edilizi ed urbanistici: Con il "Piano Attuativo" è ammessa la sola demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici: if max = 1,00 mc./mq. q max = 0,35 h max = 9,50 dc min = h/2 &gt; = ml. 5,00 ds min = ml. 20,00 (da Via Udine) df min = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' ammessa la costruzione in aderenza, previa costituzione di vincolo legale con il confinante interessato È ammessa la possibilità di costruire sul confine di zona. Sull'edificio esistente, individuato nella cartografia di Piano come "edificio da demolire", non sono ammessi interventi edilizi diversi dalla demolizione. Il recupero del volume esistente è obbligatoriamente da eseguirsi all'interno dei perimetri indicati negli elaborati di Piano. Le previsioni del P.R.G. sono indicative e il Piano Attuativo potrà prevedere soluzioni planivolumetriche diverse, nel rispetto degli standard previsti ed esistenti. SOTTOZONA C1c: La zona omogenea di tipo C1 comprende una piccola frazione del territorio di Settimo, l'edificio in tale area segue regole e parametri definiti all'art. 19 per le zone C1, a condizione che l'intervento diretto sia subordinato al collegamento degli allacciamenti fognari delle nuove costruzioni alla condotta comunale esistente in via Udine.</p>
--	---



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Per motivi igienico sanitari e di sicurezza non è stato possibile accedere a piano secondo (sottotetto) ed eseguire i rilievi per cui nemmeno accertare la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio**

L'immobile è civile abitazione di tipo economico (popolare), porzione di più ampio fabbricato in linea. Essa è ubicata nel centro della frazione di Settimo in comune di Cinto Caomaggiore (VE), all'interno di più ampio fabbricato. Detta frazione dista 1.3 km ca dal comune di appartenenza di Cinto Caomaggiore (VE). L'abitazione si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e sottotetto. Vi si accede direttamente dalla pubblica via Borgo San Giovanni tramite breve strada sterrata che rappresenta vialetto pedonale gravato da servitù di transito, sporto e stillicidio (si cfr. compravendita del 23.12.2002, art.3), col quale si raggiunge l'ingresso principale e altro ingresso in locale di proprietà ma non comunicante col resto dell'abitazione. A piano terra vi è la zona giorno costituita da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scala interna a tre rampe consecutive per accesso al piano primo. Da altro ingresso vi è locale a piano terra non comunicante col resto dell'abitazione (in difformità rispetto alla planimetria catastale). Con la predetta scala interna si accede a piano primo che è zona notte. Essa comprende tre camere e bagno. Con botola si raggiunge infine il piano secondo che è sottotetto, che pare di superficie ridotta rispetto alle superfici dei sottostanti piani terra e primo. Si evidenzia, infatti, che all'epoca della presente, per ragioni igienico-sanitarie e di sicurezza, non è stato possibile accedere a piano secondo (sottotetto) che pertanto non è né descrivibile né rappresentabile. I serramenti interni di piano terra e primo sono ad anta unica a battente in legno. I serramenti esterni sono a doppia anta a battente in legno, ad eccezione di porte di ingresso a piano terra e uscita su terrazzo di piano primo che sono in alluminio, scuri in legno ove presenti. Piano secondo (sottotetto) non accessibile all'epoca della presente. I pavimenti di piano terra e primo sono in piastrelle in ceramica per le zone giorno e notte, sempre in ceramica per cucina e bagni. Sottotetto non osservabile per quanto specificato. Le pareti di piano terra e primo sono intonacate e tinteggiate; le pareti di cucina e bagni sono in parte in ceramica; presenza di perlinato a soffitto in alcuni locali di piano terra e primo. Impianto elettrico, idrico - sanitario e termico: da verificare se presenti. E' costruzione datata (si cfr. planimetria catastale, risalente agli anni '40 del secolo scorso), priva di autorimessa e costruita lungo la pubblica via e quasi priva di terreno pertinenziale proprio. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche (si cfr. all.7) ed al rilievo (si cfr. all.8). Stato di conservazione dell'immobile: non sufficiente e trascurato, in stato di degrado e abbandono. Impianti qualora presenti e funzionanti risalenti all'epoca di costruzione per quanto visibile. Stato di funzionamento, adeguamento e rispondenza degli impianti alle normative tecniche di settore e di sicurezza da verificare, ove presenti e per quanto visibile. L'immobile si presenta in stato di degrado e abbandono e necessita di una generale ristrutturazione previa pulizia e sanificazione a piano secondo di sottotetto. Tale stato graverà sul futuro acquirente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà



(dichiarato da parte esecutata, si cfr. Art.7 Com-

pravendita, All.4) - Regime Patrimoniale: non regolato Legge I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **199,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1.9.1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10/2.30/2.35/2.38/2.46/2.77/2.85/2.86/2.93

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: non sufficiente e trascurato

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in stato di degrado e abbandono e necessita di intervento di generale ristrutturazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle consistenze è fatto secondo quanto assentito e poi confrontato con quanto riscontrato e rilevato. Da un punto di vista edilizio non sono stati rinvenuti presso il Comune grafici e/o planimetrie inerenti l'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
p.T.: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scale interne, locale separato	superf. esterna lorda	1,00	61,00	€ 200,00
p.T-locale separato non comunicante coi vani principali, con accesso indipendente vialetto di accesso / cortile	superf. esterna lorda	0,50	8,00	€ 200,00
P.1-disimpegno, camere, bagno, scale	superf. esterna lorda	1,00	79,00	€ 200,00
p.1-terrazza	superf. esterna lorda	0,25	0,75	€ 200,00
P.2-sottotetto	superf. esterna lorda	0,25	10,00	€ 200,00
<b>TOTALE</b>			<b>158,75 m2</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2021/2022 della provincia di Pordenone e del Borsino F.I.A.I.P. 2017 della provincia di Venezia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2022 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 750/1.000 a m<sup>2</sup> e 1.000/1.300 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili / ville e villini in normale e in ottimo stato conservative.

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2021/2022 della provincia di Pordenone per i comuni rispettivamente di:

Chions per appartamenti usati in centro: 600,00/900 €/m<sup>2</sup>; in periferia: 500,00/800,00 €/m<sup>2</sup>;

Pravidomini per appartamenti usati in centro: 500,00/800,00 €/m<sup>2</sup>; in periferia: 450,00/700,00 €/m<sup>2</sup>;

Sesto al Reghena per appartamenti usati in centro: 700,00/1.100,00 €/m<sup>2</sup>; in periferia: 700,00/850,00 €/m<sup>2</sup>.

Borsino F.I.A.I.P. 2017 per provincia di Venezia, comune di Cinto Caomaggiore: 200,00/500,00 €/m<sup>2</sup> per case da ristrutturare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 200,00 al m<sup>2</sup>. (Atteso che trattasi di fabbricato da sottoporre a generale ristrutturazione).

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e agenzie immobiliari locali. Dai rapporti dell'Agenzia delle Entrate, dal 2002 al 2008 (rispettivamente anno della compravendita e anno della crisi finanziaria internazionale) i valori degli immobili hanno continuato a salire.

**8.2 Valutazione corpi:**



**A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
p.T.: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scale interne, locale separato	61,00	€ 200,00	€ 12.200,00
p.T-locale separato non comunicante i vani principali, con accesso indipendente vialetto di accesso / cortile	8,00	€ 200,00	€ 1.600,00
P.1-disimpegno, camere, bagno, scale	79,00	€ 200,00	€ 15.800,00
p.1-terrazza	0,75	€ 200,00	€ 150,00
P.2-sottotetto	10,00	€ 200,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.750,00
Valore complessivo intero	€ 31.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie (Equivalente)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione porzione di fabbricato più ampio	Abitazione di tipo popolare [A4]	158,75	€ 31.750,00	€ 31.750,00

**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%)	€ 4.762,50
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:	€ <b>26.987,50</b>
---	--------------------

**Note finali dell'esperto:**

L'immobile versa in condizioni di abbandono e degrado e necessita di una generale ristrutturazione previa pulizia e sanificazione dei locali anche di piano secondo (sottotetto).

Data generazione:

07-05-2023 11:05:08

L'Esperto alla stima  
**Paolo Savoia**

