
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO**

contro:

N° Gen. Rep. **61/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento al
Piano Primo con soffitta al
Piano Secondo e ripostigli e
garage al Piano Terra

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Primo) è in zona periferia, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone agricole e zone con destinazioni artigianali; inoltre dista circa 4.0 Km dal centro di Portogruaro, è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ed Avente C.F.

foglio 5,

particella 248, subalterno 8, scheda catastale PN0001697, indirizzo Via Libertà n.30, piano T-1-2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, superficie 243, rendita € 539,70,

foglio 5,

particella 248, subalterno 6, scheda catastale PN0001695, indirizzo Via Libertà n.30, piano T, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 5, consistenza 23,0, superficie 26,0, rendita € 29,70

2. Possesso

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO, CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Libertà n.30 - Frazione di Lugugnana - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 – Appartamento al Piano Primo, con soffitta al piano secondo e ripostigli e garage al piano terra

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 17 Novembre 2022, 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 26 Novembre 2022 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di

terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza-perizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito,

ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

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

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

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

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

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

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formu-

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

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;

- Avisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

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

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

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

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

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

Beni in Concordia Sagittaria (VE)
Località/Frazione Frazione di Lugugnana
Via Libertà n.30

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

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 al Piano Primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 30026 frazione: -, Via Libertà n.30

Quota e tipologia del diritto

1/1 d · Piena proprietà

sul debitore: i predetti coniugi si sono consensualmente separati con accordo contenuto nel ricorso per separazione consensuale depositato presso il Tribunale di Venezia in data 14 Febbraio 2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ed Avente C.F.

foglio 5, par-

ticella 248, subalterno 8, scheda catastale PN0001697, indirizzo Via Libertà n.30, piano T-1-2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, superficie 243, rendita € 539,70

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 5, par-

ticella 248, subalterno 6, scheda catastale PN0001695, indirizzo Via Libertà n.30, piano T, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 5, consistenza 23,0, superficie 26,0, rendita € 29,70

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica degli spazi

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa rappresentazione grafica degli spazi

Diversa rappresentazione grafica degli spazi: € 2.800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali ed eventuali diritti di oblazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, meglio individuato come Appartamento al Piano Primo e soffitta al Piano Secondo, con ripostigli e garage al Piano terra e terreno di pertinenza nel fabbricato sito nel Comune di Comune di Concordia Sagittaria in Via Libertà n.30 è sito in zona di periferica, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone agricole e zone con destinazioni artigianali; inoltre dista circa 4.0 Km dal centro di Portogruaro, e circa 2.0 Km dal centro di Concordia Sagittaria con collegamenti alla rete stradale principale. Le unità in oggetto, fanno parte di un fabbricato composto da due appartamenti (uno al piano terra, uno al piano primo ed una soffitta al piano secondo), da due garage e accessori (ripostigli) al piano terra, il tutto insistente sull'area mappale 248 del Catasto Fabbricati e Terreni dello stesso Comune. L'appartamento oggetto della presente Perizia di stima, meglio individuate come appartamento al Piano Primo e soffitta al Piano Secondo (SUB.8) potrà accedere ai propri ripostigli del piano Terra e Garage sempre oggetto della presente e meglio individuato come (SUB.6) attraverso l'area scoperta di pertinenza al mappale 248

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista 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: miste

Importanti centri limitrofi: Centro Commerciale "Adriatico" a Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Il mulino di Belfiore, I casoni di Falconera, i Casoni di Caorle, .

Attrazioni storiche: Area Archeologica di Piazza Cardinal Costantini, di Porta Urbis, delle Terme e delle mura di cinta, Casa e pozzi Romani di Via dei Pozzi .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il sopralluogo presso l'appartamento al piano primo, oggetto della presente perizia, ha permesso di evidenziare che lo stesso risulta essere disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. contro

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 180000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 04/05/2022 ai nn. 15395/10999.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al Piano Primo, secondo con ripostigli e garage al piano terra e terreno di pertinenza al fabbricato il tutto sito nel Comune di Concordia Sagittaria (VE) in Via Libertà 30

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna documentazione al riguardo.

Millesimi di proprietà: Non è presente alcuna definizione e/o tabella della ripartizione delle spese della parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualis Paolo, in data 29/08/2008, ai nn. 21282/8414/8414; trascritto a Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Venezia , in data 08/09/2008, ai nn. 32108/20003.

Note: Trattasi di appartamento al Piano primo, secondo con ripostigli e garage al Piano terra e terreno di pertinenza nel fabbricato il tutto sito in Comune di Concordia Sagittaria in Via Libertà n.30 - L'appartamento in oggetto potrà accedere ai ripostigli ed autorimessa del piano terra attraverso l'area scoperta di pertinenza di cui al mappale 248

Titolare/Proprietario:

al . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Pasqualis Paolo, in data 27/02/2017, ai nn. 1723/785; trascritto a Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Venezia , in data 08/03/2017, ai nn. 7346/4795.

Note: Trattasi di appartamento al Piano primo, secondo con ripostigli e garage al Piano terra e terreno di pertinenza nel fabbricato il tutto sito in Comune di Concordia Sagittaria in Via Libertà n.30 - L'appartamento in oggetto potrà accedere ai ripostigli ed autorimessa del piano terra attraverso l'area scoperta di pertinenza di cui al mappale 248

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2196/1968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto di ampliamento ed innalzamento abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 84/82
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/06/1982 al n. di prot. 33090

Numero pratica: 1068
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Condonò edilizio
Presentazione in data 27/03/1996 al n. di prot. 9661/96

Numero pratica: 273
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante interne e modifiche alla struttura esistente
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/1990 al n. di prot. 2652/90

Numero pratica: 24/97
Intestazione:
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato
Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 19/05/1997 al n. di prot. 11801/97

Numero pratica: 15624
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Sostituzione serramenti e modifiche forometriche di unità ad uso residenziale
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 07/08/2015 al n. di prot. 15624

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

PIANO PRIMO:

Sul lato nord, nord/est e sud/est risultano delle differenze forometriche di alcune aperture con parziale sostituzione di serramenti esterni;

Sul lato sud/est (fronte strada) il terrazzo risulta con dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato;

L'apertura di collegamento tra il vano cucina e pranzo del piano primo risulta essere di maggiori dimensioni rispetto a quanto autorizzato;

Il solaio interpiano che collegava il piano terra con il piano primo, del locale disimpegno ad uso vano scala, è stato chiuso;

Nel disimpegno, adibito a vano scala di collegamento tra piano primo e il piano secondo ad uso

soffitta, la scala non sussiste in quanto demolita;

PIANO TERRA:

Un locale ad uso ripostiglio del piano terra è stato adibito a lavanderia e Wc;

7.2

Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto n.3692 del 19.06.1992 e smi - per le compatibili con il PAT è diventato piano degli interventi PI ai sensi del comma 5bis della LR 11-2004
Zona omogenea:	Zona omogenea E - Sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Interventi (PI) di Concordia Sagittaria - Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004 NORME TECNICHE OPERATIVE adottate con DCC n. 59 del 29/09/2017 ed approvate con DCC n. 3 del 09/02/2018 E' destinato a zona E - Sottozona E3 Comprendono le parti di territorio caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 Inoltre la disciplina urbanistica relativa a tali destinazioni è contenuta negli articoli 34 e 51 delle Norme tecniche operative del PI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	art.34 Zone E3 Comprendono le parti di territorio caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. La nuova edificazione, ampliamento è destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 art.51 classificazione aree per la mobilità Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Piano degli Interventi (PI) di Concordia Sagittaria Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004 NORME TECNICHE OPERATIVE adottate con DCC n. 59 del 29/09/2017 approvate con DCC n. 3 del 09/02/2018

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme a quanto realizzato: Sul lato nord/est risultano delle differenze prospettiche; Sul lato sud/est il terrazzo risulta inferiore rispetto a quanto autorizzato; L'apertura di collegamento tra il vano cucina e pranzo risulta essere di maggiori dimensioni rispetto a quanto autorizzato; Nel vano scala di collegamento con il piano secondo ad uso soffitta, la scala non sussiste è stata demolita; Nei locali ad uso accessori, due ripostigli di piccole dimensioni, sono diventati locali lavanderia e locale wc;

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Spese di sanatoria presunte: € 9.500,00

Note: Al momento della presente Perizia di stima, i strumenti urbanistici vigenti permettono di sanare tali difformità riscontrate durante il sopralluogo. Per quanto ci si attiene all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, delle risultanze dovute alle consultazioni svolte, presso gli uffici pubblici, si rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio al momento della presentazione di eventuale sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

PIANO PRIMO: Sul lato nord, nord/est e sud/est risultano delle differenze formetriche di alcune aperture; Sul lato sud/est (fronte strada) il terrazzo risulta con dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato; L'apertura di collegamento tra il vano cucina e pranzo del piano primo risulta essere di maggiori dimensioni rispetto a quanto autorizzato; Nel vano scala di collegamento tra piano primo e il piano secondo ad uso soffitta, la scala non sussiste in quanto demolita;

PIANO TERRA: Un locale ad uso ripostiglio al piano terra è stato adibito a lavanderia e Wc;

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, meglio individuato come Appartamento al Piano Primo, soffitta al Piano Secondo, con ripostigli e garage al Piano terra e terreno di pertinenza nel fabbricato sito nel Comune di Concordia Sagittaria in Via Libertà n.30 è sito in zona di periferica, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone agricole e zone con destinazioni artigianali; inoltre dista circa 4.0 Km dal centro di Portogruaro, è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Al momento del sopralluogo la abitazione oggetto di interesse, risulta essere disabitata. L'accessibilità al fabbricato, viene garantita da un accesso carraio ed uno pedonale posti entrambi fronte Via Libertà. Il cancello di accesso carraio ed uno pedonale che conduce al vialetto di ingresso, è del tipo normale a battente. Addentrando attraverso la zona di ingresso (parte comune) compiuto da mattonelle in calcestruzzo colorato con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso fusto, si giunge ad una scala con struttura principale in calcestruzzo con sovrastante struttura superiore in scalini in marmo di colore grigio chiaro che conduce fino al portoncino di ingresso del piano primo; il portoncino di ingresso risulta essere del tipo normale in alluminio. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonachino di colore chiaro. Il muretto di parapetto dei terrazzini, sono alcuni rivestiti di intonaco (quelli della camera e della cucina) diversamente quello della zona di ingresso in ringhiera metallica. Gli infissi esterni della abitazione, sono costituiti da tapparelle in pvc di colore chiaro ed a chiusura degli stessi un serramento in alluminio. Diversamente alcuni altri sono stati sostituiti e sono in legno con vetrocamera con scuri in legno a chiusura esternamente. La stessa unità immobiliare, è composta da ingresso, pranzo e cucina a cui compete anche una terrazza, un soggiorno quattro camere di cui tre di modeste dimensioni, disimpegno e un bagno. Ad una delle camere compete anche un terrazzino di modeste dimensioni; allo stesso appartamento, compete anche una soffitta, alla quale non è stato possibile accedervi, in quanto la scala che collegava il piano primo con la stessa è stata completamente demolita. Le pavimentazioni interne della zona giorno sono in ceramica che per tipologia e formato sono diverse tra loro; diversamente per la zona notte sono presenti pavimentazioni in legno e ceramica, come pure per il pavimento del bagno.

Descrizione dello Stato dei luoghi: Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo.

Appartamento al piano primo:

- Fondazioni continue in cemento armato a travi rovesce;
- Muratura del piano terra, piano primo e secondo in laterizio a struttura portante con pilastri in c.a. di irrigidimento e travi in calcestruzzo del tipo armato ;
- I solai sono del tipo Bausta in latero-cemento e caldaia a spessore variabile;
- Gli sporti di gronda per quanto visibile esternamente, risulta essere stata realizzata in solaio bausta in latero-cemento con finitura ad intonaco liscio;
- Manto di copertura in tegole di cemento di colore grigio naturale;
- Canali di gronda e pluviali in lamiera di lamiera preverniciata;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio "tramezza leggera" di spessore variabile ;

Le finiture interne possono essere così riassunte:

- Le pavimentazioni interne della zona giorno sono in ceramica che per tipologia e formato sono diverse tra loro;
- Scala, nel vano disimpegno, che collega il Piano Primo con il Piano Secondo ad uso soffitta è stata demolita;
- Le pavimentazioni della zona notte sono parzialmente in legno e ceramica, come pure per il pavimento del bagno;
- Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso e bidet a sedere, i restanti sanitari del

bagno sono stati rimossi

- Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo a battente con vetro;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco lisciate con finitura in malte fine a colori diversi;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento non è stato possibile accertare le caratteristiche e tantomeno verificarne la funzionalità;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia; non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e tantomeno la funzionalità;
- _Caldaia per la produzione di acqua calda e riscaldamento non presente;

Soffitta piano secondo:

Non è stato possibile accedervi e verificarne le caratteristiche, in quanto la scala che collegava il piano primo con la stessa è stata demolita.

Accessori al piano terra (Garage e Ripostigli)

-Gli stessi risultano essere stati eseguiti con una struttura in laterizio (per quanto visibile e desumibile dallo scrivente) con pareti intonacate e lisciate a malte fine, struttura di copertura in solaio prefabbricato misto laterizio e calcestruzzo, pavimenti in ceramica di colori e formati diversi poste sia in parallelo che in diagonale su caldana di calcestruzzo, serramenti in alluminio con vetro singolo; Manto di copertura in tegole di cemento di colore grigio naturale e canali di gronda e pluviali in lamiera di lamiera preverniciata;

Aree esterne:

Le aree esterne, sono circoscritte da pavimentazioni in mattonelle in calcestruzzo colorato con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso fusto.

Note: Durante il sopralluogo inoltre, sono state riscontrate diverse carenze sullo stato di manutenzione dello stesso immobile, tra cui: sono state evidenziate tracce di umidità nella zona nord/est, le pavimentazioni interne sono prive di pulizia e mantenimento da diverso tempo, stessa cosa per quanto riguarda gli intonaci e le finiture interne; ed ancora si denota la mancanza della scala che collegava il piano primo al secondo piano ad uso soffitta, (al quale non è stato possibile accedervi e prendere visione dello stato dei luoghi) l'assenza di alcuni sanitari del bagno, di alcune porte interne delle camere e del bagno, del parziale rivestimento di un controsoffitto al solaio esistente della zona giorno, di alcuni parti e/o componenti dell'impianto elettrico, (quali interruttori, prese e pulsanti) nonché alcuni infissi interni delle camere; infine si denota che l'immobile è pure sprovvisto di un generatore di calore e di radiatori. Come desumibile anche dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta essere in uno stato manutentivo e di conservazione scarso ed appare visivamente come un cantiere iniziato e mai terminato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

· Ulteriori informazioni sul debitore: i predetti coniugi si sono consensualmente separati con accordo contenuto nel ricorso per separazione consensuale depositato presso il Tribunale di Venezia in data 14 febbraio 2012
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Anteriormente al 1 settembre 1967, ma successivamente è stato ristrutturato ed ampliato nel 1982

L'edificio è stato oggetto di pratica (SCIA) nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 7.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2+1 (sottotetto) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale dell'appartamento al piano primo: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente Perizia risulta essere disabitato e privo di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Primo	sup lorda di pavimento	1,00	158,80	€ 800,00
Garage Piano Terra	sup lorda di pavimento	0,50	12,60	€ 800,00
			171,40	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Concordia Sagittaria (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori:

1. Ripostiglio Posto al piano Terra
 Destinazione urbanistica: Residenziale
 Valore a corpo: € **7098**
 Note: Numero quattro ripostigli per un totale di mq. $25,35 \times 35\% \times \text{€}/\text{mq} 800,00$
 € 7.098,00
2. Sottotetto non abitabile Posto al piano Secondo
 Destinazione urbanistica: Residenziale
 Valore a corpo: € **12704**
 Note: La soffitta in oggetto viene calcolata dallo scrivete come un vano tecnico in quanto non è stato possibile accedervi e verificarne le caratteristiche che la compongono. Pertanto verrà applicato una percentuale di calcolo al valore ordinario del 10% e risulta essere paria a: $\text{mq} 158,80 \times 10\% \times \text{€}/\text{mq} 800,00$
 € 12.704,00
3. Terrazze Composto da n.3 Terrazze
 Sviluppa una superficie complessiva di 18,90 mq
 Destinazione urbanistica: Residenziale
 Valore a corpo: € **3780**
 Note: Numero tre terrazzini per un totale di $\text{mq} 18,90 \times 25\% \times \text{€}/\text{mq} 800,00$
 € 3.780,00

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 e del Borsino immobiliare. 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 ;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Venezia e relativamente al comune di Concordia Sagittaria - Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare, principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del mercato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Mq) sono: Valore minimo €/mq 800,00 e Valore massimo €/mq 1.000,00 per uno stato conservativo normale;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Borsini immobiliari e siti web specializzati..

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al Piano Primo. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Terrazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Primo	158,80	€ 800,00	€ 127.040,00
Garage Piano Terra	12,60	€ 800,00	€ 10.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.120,00
Valore corpo			€ 137.120,00
Valore accessori			€ 23.582,00
Valore complessivo intero			€ 160.702,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.702,00

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 Piano Primo	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Terrazzi	171,40	€ 160.702,00	€ 160.702,00

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%)	€ 24.105,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.300,00

Visto lo stato manutentivo scarso in cui verso l'immobile, ed apparentemente a prima vista un cantiere iniziato e mai terminato, lo stesso meglio identificato come appartamento al piano primo, di cui oggetto della presente Perizia di stima, si indicano di seguito alcune singolarità riscontrate durante il sopralluogo: le pavimentazioni sono prive di pulizia e di mantenimento da diverso tempo come pure per gli intonaci e le finiture interne; l'impianto elettrico risulta per quanto riscontrato durante il sopralluogo disattivato e non in regola con mancanza di alcuni componenti. Si riscontra altresì anche l'assenza di alcuni sanitari del bagno, dei termosifoni e del generatore di calore; ed infine si evince pure la mancanza di alcune porte interne, di alcune parti del controsoffitto della zona giorno dell'appartamento e della scala che collega il piano primo con il sottotetto ad uso soffitta. In virtù di tutto quanto sopra esposto, Lo scrivente CTU ritiene di applicare un deprezzamento all'immobile ad uso appartamento dal prezzo di mercato riferito ai Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate del 40% - pertanto avremmo:
Appartamento Piano primo mq 158,80 x €/mq 800 x (- 40%)

€ -50.820,00

Pertanto risulta una diminuzione di valore pari a € 50.820,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 73.476,70

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

Note finali dell'esperto:

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

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.

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 compravendita, Cessione di quota immobiliare con certificato Ape
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:
12-04-2023 17:04:55

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

