
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **105/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2026 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

INTEGRAZIONE

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
Lotto 001
Immobile ad uso Abitazione
Piano Terra e Piano Primo

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



Premessa:

Con riferimento al procedimento esecutivo immobiliare R.G.E.I. n. 105/2024, pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Pordenone – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente CTU dà atto che all'udienza del 12/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione, preso atto delle segnalazioni del professionista delegato/custode, ha disposto l'integrazione della relazione di stima. In particolare, allo scrivente è stato richiesto di verificare la consistenza degli immobili pignorati in relazione ai titoli di provenienza, nonché di tenere conto della rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni e della presenza di atti trascrivibili non ancora regolarizzati. Il Giudice ha altresì onerato il creditore procedente del ripristino della continuità delle trascrizioni entro la successiva udienza, assegnando allo scrivente termine sino al 15/12/2025 per il deposito della relazione integrativa di stima e rinviando il procedimento all'udienza del 30/01/2026.

La presente valutazione è stata effettuata sulla base dell'esame della documentazione catastale, ipotecaria, notarile ed edilizia reperita presso gli uffici competenti. Tale documentazione, pur non allegata alla presente relazione, è stata integralmente visionata dallo scrivente CTU ed è comunque accessibile alle parti interessate ai fini di eventuali verifiche."

1. Provenienza e formazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento, foglio 13, particella 802, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 153 mq. Il suddetto mappale trae origine da un nucleo edilizio preesistente di epoca anteriore al 1° settembre 1967, insistente su più particelle catastali distinte, sia fabbricati che terreni, identificate ai mappali 86, 87, 611 e 612 del medesimo foglio. Il fabbricato originario risulta pervenuto ai sigg. [REDACTED] anche mediante atto di donazione e successivamente interessato da successioni mortis causa, in particolare a seguito del decesso del sig. [REDACTED]



Luigi (11/08/2001), con trasferimento delle quote in capo agli eredi [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3. A seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà si consolida in capo alle sig.re [REDACTED] ciascuna per la quota di 1/2.

In data 14/11/2005 viene presentata denuncia di variazione catastale con soppressione dei mappali 86, 87, 611 e 612 e loro unificazione nel nuovo mappale 802, qualificato come ente urbano. Successivamente, con pratica catastale del 02/05/2006, il mappale 802 viene definitivamente censito al Catasto Fabbricati per fusione e ampliamento. Con atto di compravendita del 28/12/2007, rogato dal Notaio Antonio Grimaldi, la piena proprietà del compendio viene trasferita all'attuale esecutata [REDACTED] che acquista per la quota di 1/1.

2. Continuità delle trascrizioni

Sotto il profilo giuridico-sostanziale, la titolarità del bene risulta continuamente riconducibile ai medesimi soggetti, senza interruzioni della catena dei diritti reali.

Le successioni risultano regolarmente trascritte presso la Conservatoria competente, così come l'atto di compravendita in favore dell'attuale esecutata. Le criticità segnalate dal professionista delegato attengono alla complessa evoluzione catastale del bene, caratterizzata da:

- soppressione di mappali originari;
- formazione successiva di un nuovo mappale per fusione e ampliamento;
- stratificazione di titoli mortis causa.
- Si precisa che la mancata redazione di un atto autonomo di accettazione di eredità anteriormente alla compravendita non incide sulla validità del titolo, in quanto la vendita del bene ereditario da parte delle sig.re [REDACTED] quali chiamate all'eredità, costituisce accettazione tacita ai sensi dell'art. 476 c.c.



Tali circostanze determinano una discontinuità meramente formale, ma non sostanziale, in quanto:

- non risultano atti di trasferimento non trascritti;
- non emergono diritti reali incompatibili;
- la titolarità dell'esecutata risulta pienamente giustificata da atti trascritti.

La continuità delle trascrizioni deve pertanto ritenersi sostanzialmente garantita, ferma restando la necessità, demandata al creditore procedente, di eventuali integrazioni formali.

3. Verifica urbanistico-edilizia e coerenza catastale

Il fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi in ampliamento, per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio in data 10/12/2004, con pagamento delle relative oblazioni e oneri concessori.

Alla data della verifica:

- non risultano provvedimenti di diniego;
- non risultano ordinanze repressive;
- non risultano sanzioni edilizie pendenti.

Lo stato legittimo dell'immobile è pertanto da ricondursi:

- alla legittimità originaria per la parte ante '67;
- alla sanatoria attivata per le porzioni oggetto di ampliamento.

La consistenza edilizia reale dell'immobile risulta coerente con:

- gli elaborati grafici comunali;
- la planimetria catastale;
- la descrizione contenuta nell'atto di compravendita.

Le variazioni catastali intervenute hanno avuto natura ricognitiva e risultano allineate allo stato di fatto, senza difformità tali da incidere sulla commerciabilità del bene in sede esecutiva.



Paragrafo Finale: Conclusioni.

In riscontro a quanto disposto dall'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Tesco, il sottoscritto CTU attesta che:

- la consistenza dell'immobile pignorato risulta coerente con la sua provenienza storica, catastale ed edilizia;
- il mappale attuale deriva da una formazione progressiva per fusione e ampliamento, formalmente documentata;
- la continuità delle trascrizioni risulta sostanzialmente garantita, pur in presenza di una complessità formale legata alle vicende successorie e catastali;
- lo stato di fatto dell'immobile, con riferimento alla sua configurazione storica e strutturale, risulta coerente con la documentazione edilizia esaminata e con le rappresentazioni catastali in atti.

Tale valutazione è riferita allo stato legittimo storico e strutturale dell'immobile, così come risultante dai titoli edilizi originari e dalle procedure di sanatoria esaminate, e non incide su quanto già rilevato nella perizia di stima in ordine alle difformità edilizie e catastali di natura recente.

Non si rilevano elementi tali da pregiudicare:

- la titolarità dell'esecutata;
- la pignorabilità del bene;
- la possibilità di procedere alla vendita forzata.

A parere dello scrivente CTU, Le criticità formali riscontrate non incidono sulla identificabilità del bene, sulla determinazione del valore di stima né sulla possibilità di procedere alla vendita forzata.”



Precisazioni in ordine alle verifiche ipotecarie e ai limiti dell'incarico

Alla luce delle verifiche svolte, lo scrivente CTU dà atto di aver esaminato la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili pignorati, i dati catastali e i titoli di provenienza, nonché la continuità delle trascrizioni immobiliari e la presenza di eventuali atti soggetti a trascrizione non ancora regolarizzati. Le risultanze sopra descritte vengono rimesse alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione ai fini delle determinazioni di competenza, precisando che l'eventuale regolarizzazione delle criticità riscontrate esula dalle attribuzioni dello scrivente ed è demandata ai soggetti onerati dalla procedura. Il presente elaborato è redatto esclusivamente ai fini del procedimento esecutivo in corso e nei limiti dell'incarico conferito.

Data generazione:

10-12-2025

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **105/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2025 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Immobile ad uso Abitazione
Piano Terra e Piano Primo

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 Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione che si eleva su due livelli di cui, Piano Terra e Piano Primo con area di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada interna che è denominata Via Cortina, rispetto alla via principale; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1, foglio 13, particella 802, scheda catastale PN00158152025, indirizzo VIA CORTINA 2, scala -, interno -, piano 0-1, Comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 5, consistenza 6.0, superficie 136,00, rendita € € 260,29

2. Possesso

Bene: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in linea

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cortina n.2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 31 gennaio 2025, 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 08 Febbraio 2025 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) PREDISPOGA, 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 amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di

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 sistenzaperizia@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 comprese);

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;

- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, 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 procedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

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

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore procedente.

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

Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)

Località/Frazione

Via Cortina 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: Abitazione in linea.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028,
Via Cortina n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Come da documentazione Anagrafica allegata, presso il Comune di San Michele al Tagliamento (VE) non risulta nessuna atto depositato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di Abitazione unifamiliare in linea, composta da Piano Terra e Primo;
Foglio 13, mappale 802 Via Cortina n.2 Cat. A/3, cl. 5, Consistenza vani 6,0 Dati di superficie
153,00 mq Totale aree escluso scoperto 136,00 mq ed avente R.C. Euro 260,29

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1, foglio 13, particella 802, scheda catastale PN00158152025, indirizzo
VIA CORTINA 2, scala -, interno -, piano 0-1, Comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, catego-
ria A/3, classe 5, consistenza 6.0, superficie 136,00, rendita € 260,29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale, nella circostanza che si eseguiva il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

_Al Piano terra, nel locale legnaia le finestre che volgono verso altro mappale sono state chiuse e pertanto non percettibili;

_Al piano terra, nell'area di sedime posta più a Nord rispetto all'ingresso della abitazione, il locale ripostiglio non è stato rappresentato in modo esatto;

_Al Piano terra, nel locale cucina la parete divisoria costituita da una tramezzatura interna, al momento del sopralluogo non è conseguita;

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante presentazione telematica con procedura "Docfa" ed inoltre sarà necessario presentare anche un modello del Tipo mappale "Prego" al Catasto Terreni

Descrizione delle opere da sanare: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale, nella circostanza che si eseguiva il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastale:

_Al Piano terra, nel locale legnaia le finestre che volgono verso altro mappale sono state chiuse e pertanto non percettibili;

_Al piano terra, nell'area di sedime posta più a Nord rispetto all'ingresso della abitazione, il locale ripostiglio non è stato rappresentato in modo esatto;

_Al Piano terra, nel locale cucina la parete divisoria costituita da una tramezzatura interna, al momento del sopralluogo non è stata conseguita;

Aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante presentazione telematica con procedura "Docfa" ed inoltre sarà necessario presentare anche un modello "Prego" al Catasto Terreni :
€ 3.900,00

Oneri Totali: € 3.900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è riferito esclusivamente alle spese tecniche di regolarizzazione escluse di IVA e CIPAG ed inoltre sono da intendersi esclusi anche di diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale. 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 (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione e si eleva su due livelli di cui, Piano Terra e Piano Primo con area di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada interna che è denominata Via Cortina, rispetto alla via principale; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni unifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bibione, Lignano Sabbiadoro, Latisana, Fossalta di Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Nelle vicinanze possiamo trovare: Bibione spiaggia, Laguna di Bibione, Bibione lungomare, Luna park Adriatico, Pista ciclabile del Tagliamento.

Attrazioni storiche: Palazzo Ducale e Chiese.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta disabitata; Diversamente nella stessa sono presenti alcuni arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/01/2008 ai nn. 2888/61220/9665; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115000,00;

Note: Abitazione del tipo economico, e meglio annotata al catasto fabbricati al Foglio 13, mappale 802, avente categoria catastale A/3, Classe 5, Consistenza 6.0 vani, Rendita € 260,29 Via Cortina n.2 Piano Terra e Primo e censita nel Comune di san Michele al Tagliamento (VE) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Servizio di pubblicità immobiliare in data 12/07/2024 ai nn. 24327/1285; Abitazione del tipo economico, e meglio annotata al catasto fabbricati al Foglio 13, mappale 802, avente categoria catastale A/3, Classe 5, Consistenza 6.0 vani, Rendita € 260,29 Via Cortina n.2 Piano Terra e Primo e censita nel Comune di san Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in linea

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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: Non note.

Millesimi di proprietà: Non noto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Certificato di prestazione energetica A.P.E. non presente. Non è stato possibile depositare l'APE presso il catasto regionale degli impianti delle certificazioni energetiche in quanto è assente il generatore di calore; Nello stesso immobile è presente solamente un Boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ma lo stesso è dismesso dalla energia elettrica di rete.

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

Avvertenze ulteriori: Non noto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio Grimaldi Antonio, in data 28/12/2007, ai nn. 61219; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Venezia - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 23/01/2008, ai nn. 2887/1687.

Note: Atto di compravendita del 28.12.2007 avente Pubblico Ufficiale Grimaldi Antonio con sede in Grado (GO) con Repertorio 61219-Compravendita – Nota presentata con modello Unico n.1687.1/2008 Reparto PI di Venezia in atti dal 24.01.2008

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 97/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Ampliamento a fabbricato di civile abitazione di numero 3 ripostigli

Oggetto: Condono Edilizio ai sensi della L. 326/03

Presentazione in data 01/12/2004 al n. di prot. 50442/2004

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con la pratica n.97 della Legge 326/03 avente protocollo 50442 del 10.12.2004 riferita ad un Condono Edilizio presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, (in relazione all'ampliamento per la realizzazione di un annesso ad uso ripostiglio) come da documentazione fotografica allegata, lo stesso condono risulta a tutt'oggi non ancora perfezionato e chiuso. A tal fine la pratica depositata presso il Comune di San Michele al Tagliamento è "Da completare" in quanto in Comune ha richiesto alla proprietà alcune documentazioni per definire e chiudere tale condono che non sono mai state inviate al Comune. Inutile perciò entrare nell'esame delle difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto al progetto architettonico depositato presso detto Comune, di tutta la documentazione mancante da presentare e degli oneri sanzionatori e/o diritti di oblazioni calcolati all'attualità; Pertanto nel caso di specie, a parere dello scrivente risulta ragionevole la demolizione di detto manufatto esterno ad uso ripostiglio.

Note: L'importo indicato delle spese tecniche è riferito esclusivamente alle spese per la pratica di demolizione del manufatto e dell'aggiornamento catastale del manufatto dopo la demolizione. Le stesse sono escluse di IVA e CIPAG; Allo stesso modo, le spese per la demolizione di detto manufatto non sono comprese di carico e scarico franco cantiere e degli eventuali oneri per il trasporto alle pubbliche discariche. Gli stessi verranno calcolati solo al momento delle demolizioni in oggetto. Tali spese sono anch'esse al netto dell'IVA. Inoltre sono da intendersi esclusi anche di diritti di segreteria, marche da bollo ed ogni altro onere. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione dei titoli richiesti. Per quanto sopra riferito all'attualità intesa come momento del sopralluogo eseguito in data 12 Marzo 2025,

NON si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvata con D.C.C. n.3 del 08.02.2024 classifica come "Zona C1" (art.45 delle NTO del PI),
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Che l'area catastalmente individuata al Foglio 13 mappale 802 del Comune Censuario di San Michele al Tagliamento ricade in zona che: - approvata con D.C.C. n.3 del 08.02.2024 classifica come "Zona C1" (art.45 delle NTO del PI), in zona di Zone di tutela relativa all'idrografia principale (art.22 delle NTO del PI), in fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica (art.23 delle NTO del PI) all'interno del centro abitato E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali; di seguito le classi di pericolosità e di rischio rilevate tramite il sito del distretto al-priorientali.it: P1=pericolosità idraulica moderata R1= rischio moderato Il Piano di Assetto del Territorio è divenuto efficace a far data 10 luglio 2016; si rimanda per la disciplina relativa a prescrizioni e vincoli al titolo III delle norme di attuazione del Piano di Assetto del Territorio (disposizioni generali per l'assetto del territorio) capo I (i vincoli) capo II (le invarianti) capo III (le fragilità), disponibile sul sito del Comune di San Michele al Tagliamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non noto
Rapporto di copertura:	Non noto
Altezza massima ammessa:	Non noto
Volume massimo ammesso:	Non noto

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con la pratica n.97 della Legge 326/03 avente protocollo 50442 del 10.12.2004 riferita ad un Condono Edilizio presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, (in relazione all'ampliamento per la realizzazione di un annesso ad uso ripostiglio) come da documentazione fotografica allegata, lo stesso condono risulta a tutt'oggi non ancora perfezionato e chiuso. A tal fine la pratica depositata presso il Comune di San Michele al Tagliamento è "Da completare" in quanto in Comune ha richiesto alla proprietà alcune documentazioni per definire e chiudere tale condono che non sono mai state inviate al Comune. Inutile perciò entrare nell'esame delle difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto al progetto architettonico depositato presso detto Comune, di tutta la documentazione mancante da presentare e degli oneri sanzionatori e/o diritti di oblazioni calcolati all'attualità; Pertanto nel caso di specie, a parere dello scrivente risulta ragionevole la demolizione di detto manufatto esterno ad uso ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA o altro strumento Urbanistico

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di manufatto ad uso ripostiglio in corpo staccato dalla abitazione principale.

Spese tecniche CILA: € 1.600,00

Spese tecniche per aggiornamento catastale solo pratica Tipo Mappale "Pregeo" € 1.400,00

Spese per demolizione, calcolate forfettariamente: € 3.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.500,00**

Note: L'importo indicato delle spese tecniche è riferito esclusivamente alle spese per la pratica di demolizione del manufatto e dell'aggiornamento catastale del manufatto dopo la demolizione.

Le stesse sono escluse di IVA e CIPAG; Allo stesso modo, le spese per la demolizione di detto manufatto non sono comprese di carico e scarico franco cantiere e degli eventuali oneri per il trasporto alle pubbliche discariche. Gli stessi verranno calcolati solo al momento delle demolizioni in oggetto. Tali spese sono anch'esse al netto dell'IVA. Inoltre sono da intendersi esclusi anche di diritti di segreteria, marche da bollo ed ogni altro onere. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione dei titoli richiesti. Per quanto sopra riferito all'attualità intesa come momento del sopralluogo eseguito in data 12 Marzo 2025,

NON si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: NON si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione in linea

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione che si eleva su due livelli di cui, Piano Terra e Piano Primo con area di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada interna che è denominata Via Cortina, rispetto alla via principale; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare versa in uno stato di abbandono e privo di manutenzione. Il Piano Terra risulta quasi totalmente al grezzo, tranne che per il locale cantina e parziale bagno; Come da documentazione fotografica allegata, si evince che ci sono stati dei lavori di manutenzione e mai terminati, pertanto a tutt'oggi risulta un cantiere aperto; Diversamente la scala che collega il Piano terra con il Piano primo e pure i locali camere risultano completi. Contrariamente il bagno, posto sempre al Piano primo dello stesso immobile risulta parzialmente al grezzo. I locali legnaia e granaio posti adiacenti alla abitazione oggetto della presente perizia, e disposti in linea sempre nello stesso corpo di fabbricato, risultano entrambi parzialmente al grezzo; Si precisa inoltre che al piano primo nel locale granaio è pure presente una apertura che si collega con il sottotetto della abitazione; lo stesso come visibile dalla documentazione fotografica risulta al grezzo. La stessa abitazione è dotata pure di una corte esclusiva che lambisce tutto il perimetro della abitazione stessa. Addentrandoci attraverso l'accesso carraio posto fronte strada per appunto denominata Via Cortina, e lo stesso compiuto da ghiaio di colore naturale misto a zone di verde selvatico, si giunge ad un'area adibita a spazio di manovra per accesso alla abitazione oggetto della presente.

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.

Strutture:

Essendo l'edificio di cui fa parte la predetta unità immobiliare oggetto della presente Perizia iniziato antecedente al 01 Settembre 1967, 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 CTU deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Finiture esterne:

- Le pareti della struttura esterna del fabbricato, si presentano rivestite con un intonaco naturale;
- Muretto dei parapetti dei terrazzini sono in laterizio intonacato su entrambi i lati;
- Infissi esterni della abitazione in legno di colore chiaro, a chiusura degli stessi scuretti in legno; diversamente alcuni infissi sono in materiali di alluminio, altre aperture ancora non hanno le chiusure con i serramenti; Gli sporti della copertura del tetto, per quanto visibile esternamente, risulta essere andamento con finitura ad intonaco di colore naturale;
- Manto di copertura in coppi;
- Canali di gronda e pluviali in lamiera;

Finiture interne:

- Le pavimentazioni interne della zona giorno del piano terra sono inesistenti;
- Le pavimentazioni interne della zona legnaia al piano terra sono al grezzo;
- Le pavimentazioni interne della zona cantina al piano terra, come pure il bagno e le camere sono in piastrella in ceramica;
- Le pavimentazioni del bagno al piano terra risultano essere in piastrella di ceramica;
- Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso, lavello, bidet a sedere, (del tipo a terra);

- Bagno al piano primo risulta essere al grezzo e privo di accessori;
- Scale interne di collegamento tra il piano primo con il piano terra con finitura in piastrella;
- Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo a battente, diversamente la porta che collega il disimpegno con la terrazza esterna è del tipo a vetri;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio "tramezza leggera" di spessore variabile;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a colore chiaro;
- Portoncino di ingresso del tipo in alluminio;

Impianti:

- Impianto idrico termo sanitario autonomo, atto alla fornitura di acqua non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto, accertarne e verificarne la funzionalità,
- Impianto di riscaldamento autonomo, produttivo mediante boiler elettrico installato al piano terra nel locale cucina 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;
- L'impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia.

Note: Tutte le utenze dell'immobile di cui (gas metano ed energia elettrica) al momento del sopralluogo risultavano essere disattivate in quanto l'immobile come citato in precedenza risulta essere disabitato. Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della Perizia di stima risulta essere in uno stato di mantenimento scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
allegata, presso il Comune di San Michele al Tagliamento (VE) non risulta nessuna atto depositato.
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,80**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non Noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare versa in uno stato di abbandono e privo di manutenzione. Il Piano Terra risulta quasi totalmente al grezzo, tranne che per il locale cantina e parziale bagno; Come da documentazione fotografica allegata, si evince che ci sono stati dei lavori di manutenzione e mai terminati, pertanto a tutt'oggi risulta un cantiere aperto; Diversamente la scala che collega il Piano terra con il Piano primo e pure i locali camere risultano completi. Contrariamente il bagno, posto sempre al Piano primo dello stesso immobile risulta parzialmente al grezzo. I locali legnaia e granaio posti adiacenti alla abitazione oggetto della presente perizia, e disposti in linea sempre nello stesso corpo di fabbricato, risultano entrambi parzialmente al grezzo; Si precisa inoltre che al piano primo nel locale granaio è pure presente una apertura che si collega con il sottotetto della abitazione; lo stesso come visibile dalla documentazione fotografica risulta al grezzo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione del tipo economico che si eleva tra Piano Terra e Primo	sup lorda di pavimento	1,00	135,80	€ 875,00
			135,80	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024-Semestre 2

Zona: San Michele al Tagliamento (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione del tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione

Elenco fonti:

Catasto di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Anche 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 San Michele al Tagliamento (VE);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2024 – Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni civili"

Valore minimo €/mq 750,00 e Valore massimo €/mq 1100,00 per uno stato conservativo normale;

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione in linea. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione del tipo economico che si eleva tra Piano Terra e Primo	135,80	€ 875,00	€ 118.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.825,00
Valore Finale	€ 118.825,00
Valore corpo	€ 118.825,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.825,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea	Abitazione di tipo economico [A3]	135,80	€ 118.825,00	€ 118.825,00

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%) € 17.823,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.400,00

Visto lo stato manutentivo scarso in cui verso l'immobile, si indicano di seguito alcune singolarità riscontrate durante il sopralluogo: le pavimentazioni della zona Pranzo e Cucina sono inesistenti, come pure le finiture degli stessi locali sono parzialmente non definite; l'impianto elettrico risulta per quanto riscontrato durante il sopralluogo disattivato e non in regola per la mancanza parziale di allestimento e di protezione su alcuni punti luce. Sempre al Piano terra nel locale cantina si nota la presenza di un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria disattivato; Alcuni locali sono totalmente al grezzo e privi di impianti. Altresì si evince pure la mancanza di alcuni serramenti nel locale granaio e nella legnaia; Si denota infine che nei locali bagno del Piano Terra e Primo vengono a mancare alcune parti del controsoffitto e di loro finiture. Si riscontra altresì anche l'assenza dei sanitari del bagno al piano primo, degli impianti come pure anche la mancanza di termosifoni. Continuando nella esposizione di quanto riscontrato durante il sopralluogo, sono da definire e/o completare anche alcune parti delle murature interne del locale cantina al piano terra. In virtù di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente CTU ritiene di applicare un deprezzamento all'immobile dal prezzo di mercato riferito ai Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate del 30% - pertanto avremo: Abitazione in linea Piano Terra e Piano Primo mq 135,80 x €/mq 875 X (- 30%) Pertanto risulta decurtazione paria a € 35.647,50

€ -35.647,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.953,75

Note finali dell'esperto:

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

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, 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.

Data generazione:
18-06-2025 08:06:23

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

