Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **79/2023**
data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2026 ore 11:40

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

RIDETERMINAZIONE VALORE
Lotto 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Fax: /
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

BENI OGGETTO DI RAPPORTO DI STIMA

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la via Grazia Deledda, nelle immediate vicinanze dal centro urbano del Comune di Gruaro (VE) in una tranquilla zona a prevalente carattere residenziale.

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[redacted]

foglio 6, particella 736, subalterno 3, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1 - T - 1, comune Gruaro (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 178 mq, rendita € 460,94 €;

[redacted]

foglio 6, particella 736, subalterno 2, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1, comune Gruaro (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 44,93;

[redacted]

foglio 6, particella 736, subalterno 1, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano T, comune Gruaro (VE), categoria BCNC.

RIDETERMINAZIONE VALORE DEI BENI

A seguito di formale istanza ricevuta da parte del G.E. vista la richiesta dal Notaio Dott.ssa Anna Milan, la sottoscritta C.T.U. invia la presente ad integrazione della perizia, al fine di rispondere al quesito di determinare il maggior valore dell'area da versare al comune in caso di vendita.
La richiesta del Notaio Dott.ssa Anna Milan, tenuto conto della convenzione rilevata, è quella di indicare il prezzo di acquisto a suo tempo corrisposto al Comune, del suo ammontare a seguito della rivalutazione in base agli indici ISTAT, del valore attuale di mercato della suddetta area proporzionata alla quota millesimale riferibile al fabbricato oggetto di esecuzione; nonché di concordare con l'UTE del Comune di Gruaro tale valutazione sulla differenza.
Pertanto, la sottoscritta C.T.U. ha calcolato la rivalutazione in base agli indici ISTAT del valore del terreno in acquisto nel 1992, ha poi considerato la risposta del Comune di Gruaro per la determinazione del valore attuale del terreno catastalmente censito al foglio 6 mappale 736, oggetto della convenzione per la cessione delle aree ricadenti in zona P.E.E.P., stipulate in data 28-02-1991 rep. 9253 e considerando il tutto i valori ottenuti possono essere così riepilogati:

- VALORE ASTA PERIZIA = 224.000,00 €
- VALORE TERRENO RIVALUTATO ISTAT = 11.285,29 €
- VALORE DI MERCATO ATTUALE TERRENO = 21.700,00 €
- MAGGIOR VALORE DELL'AREA (da corrispondere al Comune di Gruaro) = 21.700,00 € - 11.285,29 € = **10.414,71** €
- VALORE DEI BENI AL NETTO DEL "MAGGIOR VALORE DELL'AREA" = 224.000,00 € - 10.414,71 € = 213.585,29 €.
- **VALORE D'ASTA FINALE ARROTONDATO** = **214.000,00 €**

Note finali dell'esperto:
Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione integrativa.

Allegati
Determinazione valore attuale del terreno da parte del comune di Gruaro.
Data:
09-02-2026

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **79/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 15:00
rinviata al 17-07-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Fax: /
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020
Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la via Grazia Deledda, nelle immediate vicinanze dal centro urbano del Comune di Gruaro (VE) in una tranquilla zona a prevalente carattere residenziale.

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali:
[redacted]
foglio 6, particella 736, subalterno 3, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1 - T - 1, comune Gruaro (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 178 mq, rendita € 460,94 €;
[redacted]
foglio 6, particella 736, subalterno 2, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1, comune Gruaro (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 44,93;
[redacted]
foglio 6, particella 736, subalterno 1, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano T, comune Gruaro (VE), categoria BCNC.

2. Possesso

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Creditori Iscritti: [redacted]

[redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Grazia Deledda n.9 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino
Prezzo da libero: € 224.000,00
Prezzo da occupato: € 224.000,00

Premessa

Con ordinanza del 30 Novembre 2023, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.79/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott.ssa Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 25 Maggio 2024, poi prorogata al 17 Luglio 2024.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 27 Febbraio 2024, come stabilito con il sostituto Custode Giudiziario Geometra Andrea Falomo, alle ore 11:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza della parte esecutata Sigg. [redacted].

Alle ore 12:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Gruaro (VE)**
Località/Frazione
via Grazia Deledda n.9

Lotto: 1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in via Grazia Deledda n.9

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted].
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
foglio 6, particella 736, subalterno 3, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1 - T - 1, comune Gruaro (VE), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 178 mq, rendita € 460,94 €
Derivante da: Atto di Compravendita del 17-11-2000 Rep. 17020 a firma del Notaio Sirignano Pietro.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted],
foglio 6, particella 736, subalterno 2, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano S1, comune Gruaro (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 44,93
Derivante da: Atto di Compravendita del 17-11-2000 Rep. 17020 a firma del Notaio Sirignano Pietro.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted],
foglio 6, particella 736, subalterno 1, indirizzo via Grazia Deledda n.9, piano T, comune Gruaro (VE), categoria BCNC
Derivante da: Atto di Compravendita del 17-11-2000 Rep. 17020 a firma del Notaio Sirignano Pietro.
Note: Si precisa che il presente immobile si riferisce alla corte scoperta comune ai Subalterni 2 e 3 del Mappale 736.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Docfa
Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna
Variazione Catastale: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Voltura di Intestazione
Regolarizzabili mediante: Contact Center
Descrizione delle opere da sanare: Errata Intestazione
Voltura di Intestazione: € 150,00
Oneri Totali: **€ 150,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**
note: A fronte del sopralluogo metrico e fotografico effettuato in data 27-02-2024 presso gli immobili oggetto di e.i., si dichiara la NON CONFORMITA' catastale dell'Abitazione (Sub.3) in quanto si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa destinazione d'uso del locale destinato a magazzino, si fa presente inoltre che la variazione catastale deve essere la parte conclusive di una pratica edilizia in sanatoria.
Le modifiche non altererebbero il classamento attualmente vigente in banca dati ma si consiglia comunque una variazione catastale per aggiornamento delle planimetrie catastali attraverso pratica Docfa.
Si sottolinea inoltre, che a fronte di un'ipotetica vendita degli immobili, è necessaria la voltura d'intestazione degli stessi.
Infatti, nelle visure catastali vigenti in banca dati viene riportata la piena proprietà in comunione dei beni per entrambi gli esecutati, proprietà che, a fronte della Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo, deve essere aggiornata.

DOC_01-DOC_02

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Gruaro (VE) è un comune di origine medioevale nella campagna del Veneto Orientale al confine col Friuli Venezia Giulia, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano ubicati lungo la via secondaria Grazia Deledda, quale strada posta nelle immediate vicinanze dal centro urbano del Comune di Gruaro (VE), a circa 300,00 mt, in una tranquilla zona a prevalente carattere residenziale ricca di canali e specchi d'acqua e vicina a tutti i principali servizi.
Caratteristiche zona: semicentrale Buona
Area urbanistica: residenziale 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: Cinto Caomaggiore, Cordovado (PN), Portogruaro, Sesto al Reghena (PN), Teglio Veneto, ecc..
Attrazioni paesaggistiche: Molini di Stalis, Mulini di Boldara, ecc..
Attrazioni storiche: Chiesa di San Tommaso, Chiesa di San Giusto, ecc..
Principali collegamenti pubblici: Autobus 250,00 mt

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Vedi Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Gruaro (VE) in data 13-06-2024.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 17/11/2000 ai nn. 17021; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/12/2000 ai nn. 35817/7614; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 154.937,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva, 02/04/2007, a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Delfino Alessandro in data 02/04/2007 ai nn. 50399/5269; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2007 ai nn. 14097/3382; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; Note: Si specifica che da quanto si evince dalla presente nota di iscrizione, con i beni distinti al Sub.2-3 viene offerto in ipoteca il Mappale 736 Subalterno 1, via Grazia Deledda, che identifica l'area scoperta comune ai subalterni.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 13/10/2011 ai nn. 60770/27881; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2011 ai nn. 33852/21839.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Costituzione di Fondo Patrimoniale; A rogito di Notaio Cocito Giannenrico in data 18/12/2015 ai nn. 3050/2236; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/12/2015 ai nn. 37896/26120.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 17/11/2000 ai nn. 17021; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29932/5009; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 154.937,007; Note: [redacted] deriva dalla variazione di denominazione della Società [redacted] quale ditta mandataria della [redacted]
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 28/04/2023 ai nn. 860 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2023 ai nn. 17467/13195; La società [redacted] deriva dalla variazione di denominazione della Società [redacted] quale ditta mandataria della [redacted]

DOC_03

Dati proprieta proprietà ai corpi: A – Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
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: /. Trattasi di Abitazione indipendente.
Millesimi di proprietà: Trattasi di Abitazione indipendente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
L''immobile risulta 8roprieta su più livelli e privo di impianti per l''attraversamento delle rampe di scale esistenti.
Se necessario, sarà indispensabile l''installazione di due servoscala, uno per raggiungere la zona notte posta al piano rialzato e uno per raggiungere la zona cottura al piano seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di Abitazione indipendente.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente.
Note Indice di prestazione energetica: A fronte di un'ipotetica vendita sarà necessaria la redazione di tale 8ropriet il quale 8ropri ammonta a circa 250,00 €.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: Si fa presente che i terreni confinanti identificati con i mappali 685-530-531 sono di altre proprietà ma attualmente inglobate nel Giardino di pertinenza e al momento della vendita sarà necessario ridefinire il confine del mappale 736.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **17/11/2000**.
In forza di Convenzione per la Cessione di Proprietà di aree P.E.E.P. - a rogito di Notaio Pietro Sirignano, in data 28/02/1991, ai nn. 2811 registrato a Portogruaro, in data 13/03/1991, ai nn. 19/1-v; trascritto a Venezia, in data 19/03/1991, ai nn. 6313/4597.
Note: Si evidenzia che gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare sono stati dapprima acquisiti attraverso la Convenzione per la 8roprie in proprietà di aree P.E.E.P. ai sensi dell'art.35 della legge 22-10-1971 n.865 che limitava la vendita per i primi 10 anni dal rilascio dell'Abitabilità. Infatti, gli immobili oggetto di e.i. sono stati venduti agli attuali intestatari previa delibera della 8ropri comunale di Gruaro n.118 del 12-10-2000, che ha autorizzato la vendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/11/2000 ad oggi (attuali 8roprietary). In forza di Atto di Compravendita – a rogito di Notaio Pietro Sirignano, in data 17/11/2000, ai nn. 17020; registrato a Portogruaro, in data 05/12/2000, ai nn. 405/2/V.

DOC_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **1493/88**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere
Note tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi.
Per lavori: **Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione**
Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 06/02/1988 al n. di prot.
Rilascio in data 08/04/1988 al n. di prot. 547
Abitabilità/agibilità in data 04/11/1994 al n. di prot. 1493/1942

Numero pratica: **1493/Var.1**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di Variane in 9orso d'opera
Note tipo pratica: Autorizzazione di Variante in 9orso d'opera alla Concessione Edilizia n.1493 del 08-04-1988
Per lavori: **Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e la proroga della scadenza per un anno**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 26/08/1992 al n. di prot.
Rilascio in data 16/09/1992 al n. di prot. 3875
Abitabilità/agibilità in data 04/11/1994 al n. di prot. 1493/1942

Numero pratica: **1493/1942**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Abitabilita'**
Per lavori: **Nuova Costruzione del fabbricato ad uso abitazione**
Rilascio in data 04/11/1994 al n. di prot. 1493/1942

Numero pratica: 4512/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera
Per lavori: **Manutenzione Straordinaria sulla copertura di un fabbricato residenziale**
Oggetto: **Manutenzione straordinaria**
Presentazione in data 30/05/2019 al n. di prot. 4512

Numero pratica: 5997/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera
Per lavori: **Manutenzione Straordinaria sulle facciate esterne di un fabbricato residenziale**
Oggetto: **Manutenzione straordinaria**
Presentazione in data 20/07/2019 al n. di prot. 5997

DOC_04

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione in villini [A7]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche esterne/interne, modifiche interne, cambio di destinazione d'uso, costruzione di tettoia/pergolato.
Regolarizzabili mediante: Sanatoria e ripristini
Sanatoria e ripristini: € 15.000,00
Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**;
note: A fronte della comparazione effettuata tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gruaro (VE) **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia.
Infatti, sono state riscontrate difformità riguardanti le forometrie esterne/interne, lo spostamento di alcune pareti interne, la diversa destinazione d'uso dei locali e la presenza di una tettoia in legno a protezione dell'ingresso e di un pergolato in alluminio nelle sue immediate vicinanze.

A fronte di un'ipotetica vendita è necessario provvedere alla sanatoria e per quanto non sanabile sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (rimozione tettoia/pergolato, ripristino della destinazione d'uso "Magazzino" in luogo dell'attuale Cucina).

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	DgC n.2 del 26-02-2018
Zona omogenea:	Zona Omogenea C1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 29 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Gruaro (VE).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A seguito di un'attenta lettura della documentazione urbanistica (P.I. e N.T.O.) si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare sono stati dapprima acquisiti attraverso la Convenzione per la 10iunta10 in proprietà di aree P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 della legge 22-10-1971 n.865 che limitava la vendita per i primi 10 anni dal rilascio dell'Abitabilità.
Infatti, gli immobili oggetto di e.i. sono stati venduti agli attuali intestatari previa delibera della 10Giunta comunale di Gruaro n.118 del 12-10-2000, che ha autorizzato la vendita.

DOC_04

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]**
di cui al punto **A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino**

Immobili ubicati lungo la via Grazia Deledda, quale strada posta nelle immediate vicinanze dal centro urbano del Comune di Gruaro (VE), a circa 300,00 mt, in una tranquilla zona a prevalente carattere residenziale ricca di canali e specchi d'acqua e vicina a tutti i principali servizi che offre la cittadina.
L'abitazione (Sub.3) è dislocata su due piani fuori terra su piani sfalsati oltre al piano seminterrato ed è completa di autorimessa (Sub.2) e di corte scoperta esclusiva (Sub.1).
Il tutto risulta edificato su un lotto di terreno di complessivi mq. 620,00 catastali il quale risulta sistemato a giardino piantumato, spazio a pergolato e percorsi con accessi pedonale e carraio diretti dalla via pubblica Grazia Deledda.
Il piano terra dell'abitazione (Sub.3) è composto da un'ampia zona giorno completo di soggiorno/pranzo (con tettoia di protezione) che risulta collegata attraverso una scala interna al piano seminterrato dov'è dislocata la taverna (ex magazzino) completa di angolo cottura.
Attraverso la rampa di scale interna è possibile accedere al piano rialzato dell'abitazione rappresentato dalla zona notte completa di due camere, disimpegno e bagno.

Proseguendo sulla rampa di scale interna, è possibile raggiungere il piano primo dell'immobile completo di soppalco, con affaccio sul soggiorno, e camera con piccolo w.c. annesso.
Attraverso la rampa di scale interna è possibile accedere al piano seminterrato che rappresenta la zona accessoria dell'abitazione completa di ripostiglio/lavanderia dalla quale è inoltre possibile accedere all'autorimessa (Sub.2) che risulta ulteriormente fruibile dall'esterno.
Si precisa, inoltre, che l'abitazione è completa di centrale termica accessibile autonomamente dall'esterno.
Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle in cotto nella zona giorno, piastrelle di ceramica nei bagni e nell'autorimessa posta al piano interrato, nelle camere invece i pavimenti sono in legno, gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas (non in buono stato di conservazione) ubicata nella centrale termica dell'abitazione.
L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **711,45**
E' posto al piano: S1-T-1
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (media vani principali)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**
Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato in data 27-02-2024 presso gli immobili oggetto di e.i. si è potuta riscontrare una buona condizione manutentiva continuativa nel tempo.
Si sottolinea che i debitori hanno provveduto all'aggiornamento del fabbisogno energetico attraverso la coibentazione esterna con sistema a cappotto e il rifacimento della copertura.

Si fa presente che i terreni confinanti identificati con i mappali 685-530-531 sono di altre proprietà ma attualmente inglobate nel Giardino di pertinenza e al momento della vendita sarà necessario ridefinire il confine del mappale 736.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (Zona Accesso-ria)	sup lorda di pavimento	0,50	8,35	€ 1.300,00
Abitazione (Zona Abitabile)	sup lorda di pavimento	1,00	115,50	€ 1.300,00
Abitazione (Taverna-ex Magazzino)	sup lorda di pavimento	0,80	20,68	€ 1.300,00
Abitazione (Zona Abitabile)	sup lorda di pavimento	1,00	40,30	€ 1.300,00
C.T. (accesso esterno)	sup lorda di pavimento	0,50	2,80	€ 1.300,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,60	20,70	€ 1.300,00
Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,02	9,46	€ 1.300,00
			217,79	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:
a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);
Uffici del registro di Venezia (VE);
Ufficio tecnico di Gruaro (VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
Abitazioni Civili in stato conservativo NORMALE: 750,00 €/mq /1.000,00 €/mq;
Ville e Villini in stato conservativo NORMALE: 800,00 €/mq /1.100,00 €/mq;
Ville e Villini in stato conservativo OTTIMO: 1.200,00 €/mq /1.400,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 283.127,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione (Zona Accessoria)	8,35	€ 1.300,00	€ 10.885,00
Abitazione (Zona Abitabile)	115,50	€ 1.300,00	€ 150.150,00
Abitazione (Cucina-ex Magazzino)	20,68	€ 1.300,00	€ 26.884,00
Abitazione (Zona Abitabile)	40,30	€ 1.300,00	€ 52.390,00
C.T. (accesso esterno)	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Autorimessa	20,70	€ 1.300,00	€ 26.910,00
Corte Scoperta Esclusiva	9,46	€ 1.300,00	€ 12.298,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 283.127,00
Valore corpo	€ 283.127,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 283.127,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 283.127,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A -Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Giardino	Abitazione in villini [A7]	217,79	€ 283.127,00	€ 283.127,00

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%) € 42.469,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.650,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 224.007,95**

Valore immobile arrotondato: € 224.000,00

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati
79_2023_DOCUMENTI ESECUTATO_01
79_2023_DOCUMENTI CATASTALI_02
79_2023_DOCUMENTI IPOTECARI_03
79_2023_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_04
79_2023_FOTO IMMOBILE_05

Data generazione:
14-06-2024 10:06:30

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto