
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC**
Gestione Crediti

contro: 

N° Gen. Rep. **154/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. TONON FRANCESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 1 – Abitazione a schiera in Portogruaro

LOTTO 2 – Negozio in Fossalta di Portogruaro

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a Pasiano di Pordenone (PN), in Via Roma, n. 8/2, con studio a Porcia (PN), in Via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli 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 indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

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

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

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

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

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]

Dati Catastali:

A) Foglio 29, Particella 456, Subalterno 4, indirizzo Via Paolo Veronese, Comune di Portogruaro (Codice G914). Bene comune ai Subalterni n. 16 e 17.

B) [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio 29, Particella 456, Subalterno 16, indirizzo Via Paolo Veronese n. 14, piano T-1, Comune di Portogruaro (Codice G914), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 Vani, Superficie 131 m², Rendita € 723,04.

C) [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio 29, Particella 456, Subalterno 17, indirizzo Via Paolo Veronese, piano T, Comune di Portogruaro (Codice G914), Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 m², Superficie 19 m², Rendita € 49,17.

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 8, Particella 90, Subalterno 76, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 10, piano T, Comune di Fossalta di Portogruaro (Codice D741), Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 26 m², Rendita € 408,21.

2. Possesso

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Vedi allegati edilizi

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Creditori Iscritti: BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Creditori Iscritti: BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Proprietari: [REDACTED]

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Proprietario: [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Misure Penali: NO

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Paolo Veronese, n. 14 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

Prezzo: € 117.600,00

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. 10 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Prezzo: € 45.700,00

Beni in **Portogruaro (VE)**
Via Paolo Veronese, n. 14

LOTTO 1 - ABITAZIONE IN PORTOGRUARO

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 A SCHIERA**

Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Comune di Portogruaro (VE), Via Paolo Veronese, n. 14.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] con la [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] con il [REDACTED] in Comune di [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 29, Particella 456, Subalterno 4, indirizzo Via Paolo Veronese, Comune di Portogruaro (Codice G914).

N.B.: Trattasi del bene comune ai Subalterni n. 16 e 17.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la costituzione n. 5209.2/1993, del 01/06/1993, costituzione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto era già censita così come lo risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 456, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord ed a Ovest con Via Paolo Veronese, ad Est con il Mappale n. 235, ed a Sud con i Mappali n. 189, 190, 198, 716 e 723.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio 29, Particella 456, Subalterno 16, indirizzo Via Paolo Veronese n. 14, piano T-1, Comune di Portogruaro (Codice G914), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 Vani, Superficie 131 m², Rendita € 723,04.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la precedente variazione nel classamento n. 1188931/2013 del 20/05/2013, mediante la precedente diversa distribuzione degli spazi interni n. 15421.1/2012 del 20/07/2012 e mediante la precedente variazione n. 5209.1/1993 del 01/06/1993, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto era già censita così come lo risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 456, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord ed a Ovest con Via Paolo Veronese, ad Est con il Mappale n. 235, ed a Sud con i Mappali n. 189, 190, 198, 716 e 723.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio 29, Particella 456, Subalterno 17, indirizzo Via Paolo Veronese, piano T, Comune di Portogruaro (Codice G914), Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 m², Superficie 19 m², Rendita € 49,17.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione n. 5209.1/1993 del 01/06/1993, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto era già censita così come lo risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 456, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord ed a Ovest con Via Paolo Veronese, ad Est con il Mappale n. 235, ed a Sud con i Mappali n. 189, 190, 198, 716 e 723.

Note sulla conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale, in quanto lo scrivente ha riscontrato la seguente difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato al Catasto:

- La C.T. del piano terra risulta attualmente adibita a bagno;
- La finestra del bagno al primo piano è posizionata diversamente da quanto indicato;
- Nella corte esterna posteriore, nella zona Sud-Est vi è un fabbricato abusivo in legno in precarie condizioni statiche, così come all'interno del garage vi è un soppalco in legno abusivo, opere queste di cui comunque se ne consiglia la demolizione (vedi descrizione e conformità edilizia);
- Nelle visure dei Subalterni n. 16 e 17 la quota di proprietà degli esecutati viene indicata in 1/1 ciascuno.

I costi per l'eventuale variazione catastale (diritti e compenso del professionista) per le difformità di cui sopra, che comunque non dovrebbero modificare la rendita catastale, sono compresi nella detrazione forfettaria del 15% sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari.

Note:

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei [redacted] mediante l'atto di assegnazione di alloggio in proprietà di data 24/01/1995, Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n. 9069/3358, trascritto in data 09/02/1995, con Reg. Gen. n. 2829 e Reg. Part. n. 1905.

Non risultano contratti di affitto per gli immobili suddetti (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro del 06/04/2018).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA S. BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456,

Subalterni n. 16 e 17, oltre a colpire la quota di 1/1 del [REDACTED] del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76 (bene questo di cui al Lotto 2).

A rogito Notaio MICHIELAN Antonio, in data 07/12/2005, Rep. n. 23217/8838.

Iscritta in data 16/12/2005, con Reg. Gen. n. 52119 e Reg. Part. n. 13510.

Importo ipoteca pari ad € 400.000,00.

Importo capitale pari ad € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA S. BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO SOCIETA' COOPERATIVA, contro i [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456, Subalterni n. 16 e 17, oltre a colpire la quota di 1/1 del [REDACTED] del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76 (bene questo di cui al Lotto 2).

A rogito Notaio MICHIELAN Antonio, in data 18/12/2012, Rep. n. 29037/12793.

Iscritta in data 27/12/2012, con Reg. Gen. n. 36316 e Reg. Part. n. 5319.

Importo ipoteca pari ad € 110.000,00.

Importo capitale pari ad € 55.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A., contro [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456, Subalterni n. 4, 16 e 17, oltre a colpire la quota di 1/1 del [REDACTED] del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76 (bene questo di cui al Lotto 2).

Atto di pignoramento del 31/05/2017, Rep. n. 1642/2017.

Trascritto in data 22/06/2017, con Reg. Gen. 20288 e Reg. Part. n. 13408.

Pignoramento per il credito di € 117.810,50, oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese contrattuali maturati e maturandi successivamente al 14.03.17, ed oltre alle spese successivamente occorrente.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE A SCHIERA

- Alla data del 23/04/2018 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di esecuzione (vedi ispezioni ipotecarie del 23/04/2018 allegate).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In base alla documentazione acquisita non risulterebbero esserci spese di natura condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Nella Concessione Edilizia di data 22/02/1990 e successive varianti, vi è allegata la dichiarazione del tecnico Geom. SIMONETTI Giuliano, il quale in data 29/03/1993 ha dichiarato che i progetti realizzati soddisfano il requisito della adattabilità come previsto all'art. 3-4, lettera g, della legge n° 13 del 09/01/1989.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: G.

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

Avvertenze ulteriori:

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

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

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 2 Lotti di stima, ove nel Lotto 1 vi è l'abitazione a schiera sita in Comune di Portogruaro (VE), mentre nel Lotto 2 vi è il negozio sito in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE). Si precisa altresì che i beni di cui al Lotto 1 non sono eventualmente divisibili in base alla quota di proprietà di ciascun esecutato (quota di 1/2).

Il [redacted] nato a [redacted] e la Sig.ra [redacted], nata a [redacted], hanno contratto matrimonio il giorno 06/06/1981 nel Comune di Portogruaro (VE) (vedi allegato).

In data 14/11/1992, il [redacted] in qualità di titolare della [redacted] dichiarava che gli impianti elettrici erano stati realizzati in conformità alla regole dell'arte.

In data 26/10/1992, il [redacted] in qualità di titolare della ditta omonima, dichiarava che l'impianto di riscaldamento era stato realizzato in conformità alle norme UNICIG.

In data 29/03/1993, il [redacted] in qualità di titolare della ditta omonima, dichiarava che l'impianto termico, idrico, sanitario era stato realizzato in conformità alla regola dell'arte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[redacted] nato a [redacted], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Proprietari dal 24/01/1995 ed attuali, mediante l'atto di assegnazione di alloggio in proprietà del 24/01/1995, a rogito di Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n. 9069/3358,

trascritto in data 09/02/1995, Con Reg. Gen. n. 2829 e Reg. Part. n. 1905.

Note:

Con l'atto di data 24/01/1995, atto questo antecedente al ventennio, i beni oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1, ed allora di proprietà della

venivano assegnati ai coniug

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14016/89.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Costruzione di fabbricati ad uso alloggi a schiera.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/02/1990, con Prot. n. 14016/89.

Abitabilità rilasciata in data 21/04/1993, con Prot. n. 05778.

NOTE:

In riferimento alla Concessione Edilizia in oggetto vi sono le seguenti ulteriori Autorizzazioni:

- Concessione in Sanatoria del 27/08/1992, con Prot. n. 24483/91, per opere eseguite in parziale difformità.
- Concessione in Variante del 10/02/1993, con Prot. n. 2035/P, per lavori di variante.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto lo scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e tra quanto indicato negli elaborati di cui alla Concessione 14016/89 del 22/02/1990 (incluse successive Sanatoria e Variante), così come in seguito specificato.

- Al piano terra non è identificata la porta interna di comunicazione tra la cucina-pranzo ed il magazzino;
- All'interno del garage vi è un soppalco in legno abusivo, il quale deve essere rimosso in quanto riduce le altezze interne del locale;
- Non è indicata la copertura del porticato nella parte posteriore di accesso alla corte;
- Nella corte esterna posteriore, nella zona Sud-Est vi è un fabbricato abusivo in legno in precarie condizioni statiche, visto lo stato di manutenzione dello stesso ed anche che gli eventuali costi di sanatoria (oneri dei professionisti, diritti e sanzioni varie) superano senz'altro il valore commerciale del bene in oggetto se ne ritiene opportuna la demolizione dello stesso.

Visto che le difformità di cui sopra, gli eventuali costi di sanatoria e/o demolizione degli abusi, comportano una minor riduzione del valore commerciale degli immobili in oggetto, minor valore che viene fatto rientrare nella detrazione forfetaria del 15 % sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale numero 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ZTO B2
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adottato con Delibera Consiglio Comunale numero 106 del 24/11/2014
Zona omogenea:	B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ZTO B2
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	m 9,50

Note generali sulla conformità: Vedi estratto del P.R.G. e Normative allegate.

Descrizione: **ABITAZIONE A SCHIERA (Cat. A/2 e C/6)**

Il giorno 15 del mese di Marzo dell'anno 2018 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica per l'abitazione oggetto di esecuzione, del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di custode, e del [REDACTED] quale l'esecutato.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio l'abitazione e le relative pertinenze, si effettuavano le varie verifiche all'interno ed all'esterno della stessa e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica, beni questi stimati nel Lotto 1.

Trattasi di un'abitazione a schiera realizzata su 2 piani fuori terra, ubicata in un complesso costituito da un totale di 9 abitazioni a schiera e similari tra loro, realizzate mediante un'unica concessione edilizia.

Nello specifico, trattasi di immobile posizionato in Via Paolo Veronese nel Comune di Portogruaro (VE), nella periferia ad Est del Comune, nelle vicinanze del confine con il Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), Via questa che si collega con la Strada Statale 14 della Venezia Giulia (Viale Trieste).

In base alla documentazione acquisita, il fabbricato risulta realizzato nel periodo dal 1990 al 1993, con fondazioni continue in cemento armato, muri portanti in laterizio da 26 cm, travi e mensole in cemento armato, solai in latero-cemento e vano scale in cemento armato. Le linde di copertura dei locali al piano terra (inclusa la tettoia posteriore) e del garage sono con struttura in legno. I divisori interni sono in laterizio ed il manto di copertura è in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento del tipo graffiato in tinta bianco con porzioni di mattoni a faccia vista ed alla base vi è un rivestimento in pietra. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera, il marciapiede sul fronte strada è con pietra stile mosaico e risulta esserci l'allaccio alla fognatura.

Esternamente la corte è delimitata da recinzione con muretto di base e sopra ringhiera in metallo sul fronte strada, mentre ai lati e nella porzione posteriore la recinzione (ove non vi sono le altre abitazioni a schiera in aderenza) è delimitata da paletti con rete in metallo e con anche siepe, eccetto delle porzioni in muratura sul fronte strada.

Vi è un accesso pedonale con cancello a ringhiera in metallo verniciato, così come un accesso carraio con cancello a 2 ante a ringhiera anch'esso in metallo verniciato. Entrambi i vialetti (pedonale e carraio) sono con lastre posate.

La corte di pertinenza dell'immobile in oggetto è adibita a verde, con anche una siepe di modeste dimensioni poco davanti l'ingresso ai locali.

L'abitazione a schiera oggetto di pignoramento è sita nel Mappale n. 456 del Foglio n. 29, Mappale questo ove sono site anche tutte le altre unità immobiliari a schiera realizzate con la Concessione di data 22/02/1990, con le unità pignorate identificate nei Subalterni n. 16 (abitazione al P.T. e 1°P.), n. 17 (garage al P.T.) e n. 4 (corte comune ai Subalterni n. 16 e 17).

Tale abitazione è realizzata su 2 livelli fuori terra, ove al piano terra vi è la zona giorno composta da un unico locale open space, con un ampio soggiorno, la zona pranzo e la cucina con un piccolo ripostiglio nel sottoscala, vi sono poi un locale magazzino ed un bagno questi separati dai locali principali della zona giorno, vi è poi il garage con all'interno un soppalco in legno abusivo ed infine un porticato nella parte posteriore. Al piano primo vi è la zona notte, composta da un disimpegno, 2 camere da letto, un locale guardaroba e 2 bagni di cui uno di pertinenza della camera matrimoniale, dalla quale si accede al terrazzo sul fronte strada.

I pavimenti dei locali interni al P.T. sono con piastrelle in gres, i pavimenti dei locali al 1°P. sono in listoni di legno per le camere ed il guardaroba, in gres per i bagni ed i terrazzi, mentre le scale sono rivestite in legno.

Le pareti interne dei locali sia al P.T. che al 1°P. sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto i bagni che sono rivestiti con piastrelle in gres così come parte della zona cucina. Il terrazzo ha il parapetto intonacato e rivestito con corrimano in metallo.

I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto il garage che ha il soffitto della copertura in legno a vista. I battiscopa dei locali al P.T. sono in PVC, mentre quelli dei locali al 1°P. sono in legno, eccetto i bagni che non hanno i battiscopa ed il terrazzo che ha i battiscopa in gres.

La porta d'ingresso è in legno con vetro, mentre il garage ha un portone basculante con struttura in metallo e rivestimento in legno.

Le porte interne dei locali sono del tipo a soffietto in tinta bianco, eccetto la porta di accesso al garage dalla zona giorno che è in metallo cieca.

I serramenti quali finestre e porte-finestre, sono con struttura in legno, con vetrocamera e con scuri in legno, tutto in tinta legno, con davanzali in marmo in tinta grigio chiaro.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dei locali al P.T. è di 272 cm, mentre quella dei locali al 1°P. è di 270.

Per il garage l'altezza sotto le tavole del soppalco abusivo risulta di 216 cm, soppalco del quale se ne rende opportuna la demolizione in quanto per l'appunto è abusivo e modifica le altezze di progetto del garage, rendendolo non abitabile.

Nella corte esterna posteriore, nella zona Sud-Est vi è un fabbricato abusivo in legno in precarie condizioni statiche. Visto lo stato di manutenzione dello stesso ed anche che gli eventuali costi di sanatoria (oneri dei professionisti, diritti e sanzioni varie) superano senz'altro il valore commerciale del bene in oggetto se ne ritiene opportuna la demolizione dello stesso.

Le demolizioni del soppalco e del fabbricato in legno vengono fatte rientrare nella detrazione forfettaria del 15 % sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

Vi è una caldaia a gas ed un gruppo frigo a parte per il raffreddamento dell'ambiente, entrambi gli impianti utilizzano i ventilconvettori.

Vi sono i certificati di conformità degli impianti di cui alla Concessione di data 22/02/1990.

Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] in Comune di [redacted]
in data [redacted] in regime di comunione dei beni.**Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: Sposata con il [redacted] in Comune di [redacted] in
data [redacted] in regime di comunione dei beni.Superficie complessiva di circa mq **358,45****Condizioni di vendita:**

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

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

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

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	78,45	€ 950,00
Locali principali al 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	61,05	€ 950,00
Garage al P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	8,48	€ 950,00
Terrazzo al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 950,00

Corte	sup lorda di pavimento	0,10	19,40	€ 950,00
				171,38

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare un'attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione degli immobili. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 950,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Infine viene effettuata una detrazione forfettaria del 15% per gli abusi riscontrati (edilizi e catastali) e per lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili in oggetto. Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Portogruaro.

8.2 Valutazione corpi:**ABITAZIONE A SCHIERA. Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali al P.T.	78,45	€ 950,00	€ 74.527,50
Locali principali al 1°P.	61,05	€ 950,00	€ 57.997,50
Garage al P.T.	8,48	€ 950,00	€ 8.051,25
Terrazzo al 1°P.	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
Corte	19,40	€ 950,00	€ 18.430,00

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1)	€ 162.806,25
Riduzione del 15% per abusi e stato d'uso	- € 24.420,94
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)	€ 138.385,31
Valore Netto ciascuna quota eseguita (quota di 1/2)	- € 69.192,66

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE A SCHIERA	Abitazione di tipo civile [A2]	171,38	€ 138.385,31	€ 138.385,31

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%)	- € 20.757,80
---	---------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 117.600,00**
(arrofondati)

Valore ciascuna quota eseguita **€ 58.800,00**

Bene in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**
Via Papa Giovanni XXIII, n. 10

LOTTO 2 - NEGOZIO IN FOSSALTA DI PORTOGRUARO

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

Si precisa che alla data d'incarico conferito al sottoscritto Perito, la documentazione ipocatastale per l'immobile di cui al Lotto 2 risultava assente, in quanto era stata depositata la documentazione ipocatastale solamente per il Lotto 1. Lo scrivente provvedeva quindi in data 22/01/2018 ad informare lo Studio Legale di tale mancanza ed in data 09/02/2018 l'Avv. Geremia Susanna comunicava al sottoscritto di aver provveduto a depositare il certificato notarile in oggetto, inviandone copia al sottoscritto.

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: NEGOZIO

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE),
Via Papa Giovanni XXIII, n. 10.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: Sposato con la [REDACTED] Comune di Portogruaro (VE), in data 06/06/1981, in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 8, Particella 90, Subalterno 76, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 10, piano T, Comune di Fossalta di Portogruaro (Codice D741), Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 26 m², Rendita € 408,21.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione toponomastica n. 105853.1/2011 del 20/09/2011, mediante la precedente variazione nel classamento n. 41507.1/2006 del 17/10/2006, e mediante la variazione della destinazione n. 55320.1/2005 del 17/10/2005, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita così come risulta attualmente ed ove veniva costituito il Subalterno n. 76.

In precedenza, l'unità immobiliare in oggetto veniva identificata nel Subalterno n. 33, come un A/10 di Classe 1, di 2 Vani, con Rendita di € 495,80, mediante la variazione della destinazione d'uso n. 5374.1/1992 del 23/04/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

Il Mappale n. 90, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con il Mappale n. 476, a Sud-Est con il Mappale n. 580, a Sud-Ovest con Via I. Nievo ed a Nord-Ovest con Via Papa Giovanni XXIII.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale normale.

Area urbanistica: Residenziale.

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

11 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 15/03/2018 con il [REDACTED] il negozio oggetto di esecuzione risultava libero. Tale negozio risulta di proprietà [REDACTED] mediante l'atto di compravendita di data 07/12/2005, Notaio MICHIELAN Antonio, Rep. n. 23216/8837, trascritto in data 16/12/2005, con Reg. Gen. n. 52118 e Reg. Part. n. 29972.

Non risultano contratti di affitto per l'immobile suddetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro del 06/04/2018).

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA S. BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il [REDACTED] per la quota di 1/1 del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76 oltre a colpire la quota di 1/2 ciascuno (e complessivamente pari all'intero) dei [REDACTED] dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456, Subalterni n. 16 e 17 (beni questi di cui al Lotto 1).

A rogito Notaio MICHIELAN Antonio, in data 07/12/2005, Rep. n. 23217/8838.

Iscritta in data 16/12/2005, con Reg. Gen. n. 52119 e Reg. Part. n. 13510.

Importo ipoteca pari ad € 400.000,00.

Importo capitale pari ad € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA S. BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI

CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il [REDACTED] per la quota di 1/1 del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76, oltre a colpire la quota di 1/2 ciascuno (e complessivamente pari all'intero) dei [REDACTED] dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456, Subalterni n. 16 e 17 (beni questi di cui al Lotto 1).
A rogito Notaio MICHIELAN Antonio, in data 18/12/2012, Rep. n. 29037/12793.
Iscritta in data 27/12/2012, con Reg. Gen. n. 36316 e Reg. Part. n. 5319.
Importo ipoteca pari ad € 110.000,00.
Importo capitale pari ad € 55.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A., contro il [REDACTED] per la quota di 1/1 del bene in Comune di Fossalta di Portogruaro, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 90 e Subalterno n. 76, oltre a colpire la quota di 1/2 ciascuno (e complessivamente pari all'intero) dei [REDACTED] dei beni in Comune di Portogruaro, identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 29, Particella n. 456, Subalterni n. 4, 16 e 17 (beni questi di cui al Lotto 1).
Atto di pignoramento del 31/05/2017, Rep. n. 1642/2017.
Trascritto in data 22/06/2017, con Reg. Gen. 20288 e Reg. Part. n. 13408.
Pignoramento per il credito di € 117.810,50, oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese contrattuali maturati e maturandi successivamente al 14.03.17, ed oltre alle spese successivamente occorrente.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

- Alla data del 23/04/2018 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di esecuzione (vedi ispezione ipotecaria del 23/04/2018 allegata).

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 341,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €319,90. Vedi anche documentazione dell'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: 6,70.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Non risultano pratiche edilizie con dichiarazione di conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 236 del 14/01/1989. Precisato ciò, visto che l'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terra, ad avviso del sottoscritto a seguito di interventi è adattabile per tali esigenze.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: F.

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

Avvertenze ulteriori:

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

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

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 2 Lotti di stima, ove nel Lotto 1 vi è l'abitazione a schiera sita in Comune di Portogruaro (VE), mentre nel Lotto 2 vi è il negozio sito in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE).

Il [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] hanno contratto matrimonio il giorno [redacted] nel Comune di [redacted]

Non risultano esserci i certificati di conformità per gli impianti elettrici ed idrico-sanitari per l'immobile in oggetto.

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal [redacted] (antecedente al ventennio) e fino al 07/09/2000, mediante l'atto di compravendita del 06/04/1977, a rogito di Notaio PASQUALIS Americo, Rep. n. 49715, trascritto in data 29/04/1977, con Reg. Gen. n. 6169 e Reg. Part. n. 4960.

Note:

Il [redacted] nello risultava proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione di cui al Lotto 2 ed al allora censito come Subalterno n. 33, mediante l'atto di compravendita di data 06/04/1977, atto questo antecedente al ventennio.

Proprietario:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 07/09/2000 al 07/12/2005, mediante l'atto di compravendita del 07/09/2000, a rogito di Notaio SIRIGNANO Pietro, Rep. n. 16813, trascritto in data 19/09/2000, con Reg. Gen. n. 27221 e Reg. Part. n. 17908.

Note:

Con l'atto di data 07/09/2000, il [redacted] Nello, nato a [redacted]
[redacted] vendeva l'immobile oggetto di esecuzione di cui al Lotto 2 ed allora censito come Subalterno n. 33, al [redacted]

Proprietario:

[redacted] nato a [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 07/12/2005 ed attuale, mediante l'atto di compravendita del 07/12/2005, a rogito di Notaio MICHIELAN Antonio, Rep. n. 23216/8837, trascritto in data 16/12/2005, con Reg. Gen. n. 52118 e Reg. Part. n. 29972.

Note:

Con l'atto di data 07/12/2005, il [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] vendeva l'immobile oggetto di esecuzione di cui al
Lotto 2 al [REDACTED]

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Licenza in data 09/06/1972, con Prot. n. 44/1972.

Abitabilità rilasciata in data 21/10/1975, con Prot. 3301.

NOTE:

Di tale Licenza Edilizia, non è stato possibile reperire la pratica con le tavole originali dall'archivio Comunale, in quanto per motivi di riordino dell'archivio in oggetto la stessa non è al momento disponibile (vedi comunicazione Edilizia Privata del Comune di Fossalta di Portogruaro del 17/04/2018).

Numero pratica: 4541.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a direzionale.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione n. 37/87 in data 26/10/1987, con Prot. n. 4541.

Numero pratica: 4424.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Lavori in difformità sulle parti comuni di cui al piano interrato.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione n. 473 in data 05/03/1994, con Prot. n. 4424.

Tipo pratica: Comunicazione di riconversione della destinazione.

Per lavori: Comunicazione di riconversione della destinazione da direzionale a commerciale.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Comunicazione in data 24/07/2000, con Prot. n. 7938.

NOTE:

Di tale Comunicazione non è stata possibile reperire la pratica in quanto la stessa risulterebbe archiviata assieme alla Concessione edilizia del 09/06/1972, attualmente non recuperabile. I dati della stessa sono stati ricavati da quanto indicato e dichiarato nell'atto di compravendita del 07/12/2005 (vedi anche comunicazione Edilizia Privata del Comune di Fossalta di Portogruaro di data 04/05/2018).

15.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità edilizia:**

NON si dichiara la conformità edilizia per le seguenti difformità riscontrate:
 Si precisa che il Comune non è stato in grado di fornire la copia sia della Licenza Edilizia del 09/06/1972 per la realizzazione originale del complesso condominiale ove al P.T. è ubicato il negozio oggetto di pignoramento, sia della Comunicazione di data 24/07/2000 per la riconversione della destinazione dell'unità in oggetto da direzionale a commerciale, in quanto per motivi di riordino dell'archivio comunale, tale documentazione non risulta reperibile, così come da Comunicazione di data 17/04/2018, con Prof. n. 3244 e da mail di data 04/05/2018 (vedi allegati).

Pertanto, visto quanto sopra, lo scrivente non può dare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto.

Visto che tale difformità comporta una minor riduzione del valore commerciale del negozio oggetto di esecuzione, tale minor valore viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 15 % sul valore immobiliare del bene oggetto di esecuzione.

15.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale numero 49 del 22/12/2014
Zona omogenea:	B) PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE - ZTO B1
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adottato con Delibera Consiglio Comunale numero 7 del 08/04/2014
Zona omogenea:	B) PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE - ZTO B1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	non superiore al 30%
Altezza massima ammessa:	m 9,00

Note generali sulla conformità: Vedi estratto del P.R.G. e Normative allegate.

Descrizione: **NEGOZIO (Cat. C/1)**

Il giorno 15 del mese di Marzo dell'anno 2018 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica per il negozio oggetto di esecuzione, del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di custode, e del [REDACTED] quale l'esecutato.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica, bene questo stimato nel Lotto 2.

Trattasi di un negozio ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "AURORA", immobile questo sito in Via Papa Giovanni XXIII nel Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), la cui corte è delimitata anche da Via I. Nievo, che si congiunge per l'appunto con Via Papa Giovanni XXIII mediante una rotatoria. Tale isolato è posizionato nelle vicinanze del centro nel Comune in oggetto.

Il condominio è stato realizzato su di 8 piani fuori terra, oltre all'interrato ed è costituito da unità commerciali e residenziali. Lo stesso insiste nel Mappale n. 90 del Foglio n. 8, la corte di questo Mappale è quasi interamente adibita ad area manovra e parcheggi con asfalto, eccetto alcune minori porzioni adibite a verde, lungo i confini ai 2 lati con Via Papa Giovanni XXIII e Via I. Nievo non vi sono recinzioni ma delle cordonate in cemento con aiuole, mentre negli altri 2 lati confinanti con altre proprietà vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra paletti e rete in metallo.

In base al certificato di Abitabilità, il fabbricato risulta realizzato nel periodo dal 1973 al 1975, ma non è possibile descrivere con precisione la struttura portante in quanto non sono disponibili i progetti originali della costruzione in oggetto (vedi documentazione edilizia). E' probabile che lo stesso sia stato realizzato con struttura portante in cemento armato e divisori interni in laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento del tipo graffiato, la lattoneria è in lamiera e non risulta esserci l'allaccio alla fognatura.

Vi è un accesso carraio con sbarra in metallo automatizzata da Via Papa Giovanni XXIII, con adiacente un accesso pedonale libero privo di cancelli, alla data del sopralluogo risultava poi altresì presente un ulteriore accesso da Via I. Nievo chiuso da catene in metallo. Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento. Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 2, trattasi di un negozio sito al piano terra del Condominio "AURORA" in oggetto ed identificato con il Subalterno n. 76.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta d'ingresso sita nel piazzale condominiale con affaccio su Via I. Nievo, porta questa in alluminio verniciato in tinta verde con vetrocamera.

L'unità è costituita da un vano principale adibito a negozio, da un vano posteriore comunicante con l'anti bagno ed il bagno stesso, situati nella parte posteriore. L'altezza utile del vano negozio è di 320 cm.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava in disuso, e la destinazione era evidentemente quella di edicola e cartoleria.

Le pareti interne del vano negozio alla data del sopralluogo risultavano coperte dalla attrezzatura, è probabile che siano rivestite con intonaco e tinteggiature per interni, sono rivestite con intonaco e tinteggiature per interni le pareti del vano posteriore così come tutti i soffitti, mentre le pareti dell'anti bagno e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti del vano negozio e del vano retro sono in marmo, mentre sono in gres quelli dell'anti bagno e del bagno, i battiscopa non sono visionabili nel vano negozio, sono in legno nel vano retro e non vi sono nei locali servizi.

I sanitari sono in gres.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio verniciato in tinta verde con vetrocamera, eccetto la finestra del bagno che è in legno con vetro singolo.

I davanzali sono in marmo.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico).

Alla data del sopralluogo vi era un condizionatore con split interno sia per il caldo che per il freddo ed all'esterno vi era l'allarme con videocamera dei quali non si può accertarne l'eventuale funzionamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] in Comune di [REDACTED],
in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni.Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,25****Condizioni di vendita:**

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

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

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

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	37,25	€ 1.700,00

37,25

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità, destinazione commerciale dell'unità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.700,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Infine viene effettuata una detrazione forfettaria del 15% per gli abusi riscontrati (edilizi) e per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro.

16. Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi al P.T.	37,25	€ 1.700,00	€ 63.325,00

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1)	€ 63.325,00
Riduzione del 15% per abusi e stato d'uso	- € 9.498,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.826,25

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	37,25	€ 53.826,25	€ 53.826,25

16. 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%) - € 8.073,94

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.700,00**
(arrotondati)

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

Data generazione:
28-04-2018 11:04:16

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratti del P.R.G. e normative
- 4 – Documenti edilizi
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Attestati di prestazione energetica
- 7 – Atti di compravendita e comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro
- 8 – Ispezioni ipotecarie del 23/04/2018
- 9 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 10 – Verbale di sopralluogo del 15/03/2018