

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Fabbro  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz, n. 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 Porcia (PN), in Via Umbria, n. 37/B, con studio a Porcia, 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 incarico dal Giudice relatore Dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.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 pignoramen-

to, 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 25%, 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Terra

**LOTTO UNICO - Appartamento e Cantina**

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

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

Identificativo corpo: Appartamento e Cantina.

Beni siti in San Michele al Tagliamento – Loc. Bibione (VE), Via Terra.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

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

Foglio 50, Particella 380, Subalterno 7, indirizzo Via Terra, piano S1-1, Comune di San Michele al Tagliamento, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 53 Mq, Rendita € 184,38.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione n. 113667.1/2014 del 19/09/2014, in atti dal 19/09/2014 (protocollo n. VE0191742) quale codifica piano incoerente.

Prima del 19/09/2014 e antecedentemente al ventennio l'unità immobiliare in oggetto veniva già censita come un A/3 di Classe 6, Consistenza 3,5 Vani e Rendita Euro 184,38.

Confini:

Il Mappale n. 380 nel quale insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord con Via Terra, ad Est con il Mappale n. 3441, a Sud con il Mappale n. 381 e ad Ovest con Via Delfino.

Note sulla conformità catastale:

La scheda catastale depositata al Catasto Urbano con Prof. n. 475 risulta conforme con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Turistica con parcheggi sufficienti.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

Il Sig. [REDACTED] risulta l'attuale proprietario degli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 e quindi pari all'intero, mediante la successione della Sig.ra [REDACTED] moglie dello stesso e precedente comproprietaria per la quota di 1/2 ciascuno con il Sig. [REDACTED] successione questa di data 20/07/1999, Repertorio n. 62/327, trascritta in data 28/09/1999, con Reg. Gen. n. 27866 e Reg. Part. n. 16971.

Nella successione in oggetto risultano allegati una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ed una copia autentica del verbale di rinuncia all'eredità, rinuncia questa effettuata dai figli [REDACTED] e dai nipoti [REDACTED] con verbale della Pretura Circondariale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, Rep. n. 103 del 20/04/1999, registrato a Portogruaro il 23/04/1999 al n. 136 S. 4..

L'Agenzia delle Entrate di Portogruaro ha fornito al sottoscritto esclusivamente copia della successione e non gli allegati, tali dati sono comunque trascritti nella nota di trascrizione in oggetto di data 28/09/1999.

**Precisato quanto sopra, si rileva che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in oggetto, quindi ad avviso dello scrivente mancherebbe il titolo legittimante il possesso del bene.**

Si precisa comunque che il Sig. [REDACTED], risulta residente nell'immobile in oggetto (vedasi anche certificato di vedovanza effettuato dall'Anagrafe del Comune di San Michele al Tagliamento), questo dimostrerebbe la volontà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) di accettare l'eredità in oggetto, pur precisando che il sottoscritto non si può esprimere su tale questione.

Non risultano stipulati contatti di affitto per gli immobili in oggetto (vedasi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro del 18/07/2016).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** Appartamento e Cantina

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Giudiziale a favore di Condominio GIR DI BIBIONE, contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 (intero), degli immobili siti in Comune di San Michele al Tagliamento ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50, Particella n. 380 e Subalterno n. 7.

- Importo Ipoteca: € 5.000,00.

- Importo Capitale: € 1.465,78.

Atto Giudiziario del 09/05/2002, Rep. n. 228/2002, Giudice di Pace di Portogruaro. Ipoteca iscritta in data 16/04/2003, con Reg. Gen. n. 17138 e Reg. Part. n. 2799.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Condominio GIR DI BIBIONE, contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 (intero), degli immobili siti in Comune di San Michele al Tagliamento ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50, Particella n. 380 e Subalterno n. 7.

Atto di giudiziario del 30/09/2003, Rep. n. 3103, Tribunale di Venezia, credito per l'importo di € 2.617,21 oltre interessi e spese successive.

Pignoramento trascritto in data 03/11/2003, con Reg. Geg. n. 41420 e Reg. Part. n. 26219.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Condominio GIR, contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 (intero), degli immobili siti in Comune di San Michele al Tagliamento ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50, Particella n. 380 e Subalterno n. 7.

Atto di giudiziario del 29/06/2015, Rep. n. 1336/2015, Tribunale di Pordenone, credito per l'importo di € 3.514,85 oltre interessi maturati e maturandi dal dovuto al saldo e alle spese legali successivamente occorrente.

Pignoramento trascritto in data 29/07/2015, con Reg. Geg. n. 21910 e Reg. Part. n. 15223.

- Alla data del 23/09/2016 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedasi ispezione ipotecaria del 23/09/2016 allegata).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

- € 562,38 per il bilancio preventivo dal 01/06/2016 al 31/05/2017.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

- € 4.019,43 complessivi alla data del 23/07/2016, compresi tutti i bilanci precedenti a quello attuale, di cui:

- € 761,35 esclusivamente per il bilancio dal 01/06/2015 al 31/05/2016;

- € 937,80 esclusivamente per il bilancio dal 01/06/2014 al 31/05/2015.

**Millesimi di proprietà:** 60,00 (sessanta/1000)

(Vedasi anche documentazione allegata)



**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedasi 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.

Gli immobili non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, pertanto si provvede ad effettuare la stima in un unico lotto.

Il Sig. [redacted], risulta vedovo dal [redacted] della Sig.ra [redacted] (vedasi certificato di vedovanza allegato).

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti, visto anche che il fabbricato principale (Condominio GIR) ove vi sono le unità oggetto di esecuzione è stato realizzato alla fine degli anni '60.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:**

[redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari antecedenti al ventennio e fino al 14/02/1999.

**Proprietario:**

[redacted]

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

Proprietario dal 14/02/1999 ad oggi, in forza di denuncia di successione della Sig.ra [redacted], Rep. n. 62/327, trascritta in data 28/09/1999, con Reg. Gen. n. 27866 e Reg. Part. n. 16971.

Note:

Con la successione in oggetto a seguito della morte della Sig.ra [redacted] i beni siti in Comune di San Michele al Tagliamento - Località Bibione, ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 50, Mappale n. 380 e Subalterno n. 7 vengono assegnati interamente al marito della stessa, il Sig. [redacted] che eredita la quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra [redacted], mentre il rimanente 1/2 di proprietà era già in possesso del Sig. [redacted]. Questo mediante presentazione di Denuncia di Successione all'Agenzia delle Entrate, ove risultano annotate sia la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per il Sig. [redacted] Arnaldo che eredita l'intera quota di 1/2, sia la rinuncia all'eredità per i figli [redacted]

[redacted] che hanno rinunciato all'eredità con verbale della Pretura Circondariale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, Rep. n. 103 del 20/04/1999, registrato a Portogruaro il 23/04/1999 al n. 136 S. 4.

Per tale successione non vi è la trascrizione di accettazione dell'eredità.



**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi:  
 In base alla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento è stata riscontrata una difformità nel camino da realizzarsi con l'Autorizzazione rilasciata in data 04/12/1993 Prot. n. 23052, in quanto nel progetto la canna fumaria è in laterizio con forma rettangolare, mentre diversamente ne è stata realizzata una in acciaio con forma circolare.  
 Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento, è emerso che pur essendo la differenza lieve, siamo in presenza di una difformità che dovrà essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria con gli elaborati grafici del camino in acciaio, al costo preventivabile a titolo puramente indicativo in € 3.500,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato, diritti di segreteria e sanzioni.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone turistiche esistenti e di completamento - Tipo 1 -

**Note generali sulla conformità: Vedasi estratto del P.R.G. e Normative allegati.**

Descrizione: **Appartamento al 1°P. e Cantina al P.Int. (Cat. A/3)**

Il giorno 26 del mese di Luglio dell'anno 2015 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso il Condominio ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, alla presenza del Geom. FALOMO Andrea in qualità di collaboratore del custode incaricato. Poiché l'esecutato non compariva al sopralluogo e oltretutto non aveva nemmeno provveduto al ritiro della comunicazione inviata a mezzo raccomandata dal sottoscritto Perito, veniva affissa alla porta d'ingresso dell'appartamento in oggetto una comunicazione per un successivo sopralluogo, ove si intimava l'esecutato a presenziare allo stesso e che in caso contrario si sarebbe proceduto all'accesso forzoso dell'immobile, mediante l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica.

Successivamente, in data 2 Agosto dell'anno 2016 veniva effettuato questo ulteriore sopralluogo, sempre alla presenza del sottoscritto Perito, del Geom. FALOMO del Geom. ARBOIT Gianluca, quest'ultimo incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sulle unità oggetto di esecuzione, del Sig. ██████████ in qualità di fabbro incaricato di procedere all'apertura della porta d'ingresso e di 2 carabinieri che sono intervenuti durante il sopralluogo. Anche in tale sopralluogo l'esecutato non si presentava, pertanto si provvedeva ad effettuare l'accesso mediante la forzatura della porta d'ingresso.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobiliari, si effettuavano le varie verifiche all'interno sia dell'appartamento che della cantina e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano e della relativa cantina di pertinenza ubicata al piano interrato di un Condominio denominato "Condominio GIR", realizzato su 5 piani fuori terra ed uno per gran parte interrato, ove nei piani fuori terra vi sono gli appartamenti residenziali, mentre nei locali del piano interrato vi sono le cantine. Il fabbricato ha un accesso pedonale da Via Terra ed un accesso carraio (con un ulteriore accesso pedonale) da Via Delfino, nella località balneare di Bibione di pertinenza del Comune di San Michele al Tagliamento, località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, ed infatti tale immobile è posizionato a poco meno di 500 metri dal mare.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato tra il 1967 ed 1969 (vedasi documentazione edilizia), la struttura portante è principalmente in muratura, i solai sono in latero cemento, la copertura è anch'essa in latero cemento con un terrazzo di copertura. Esternamente il fabbricato è rivestito con tinteggiatura del tipo graffiato in colore giallo, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata e gli scarichi portano in fognatura.

Per l'accesso pedonale da Via Terra non vi sono cancelli pedonali di accesso, in quanto il breve viale che da accesso al portone d'ingresso è direttamente collegato con il viale pedonale di Via Terra, questo viale è in cemento.

Il portone d'accesso al vano scale condominiale è in metallo in tinta verde.

Anche per l'accesso carraio non vi sono cancelli, il viale è in ghiaia direttamente collegato con Via Delfino e porta ai posti auto esterni nel piazzale in ghiaia al livello del piano interrato ove vi è un ulteriore ingresso per l'accesso al vano scale condominiale. A Nord su Via Terra la recinzione è con base in muretto in cemento e con sopra delle siepi risultando aperta nell'accesso pedonale, ad Est e Sud rispettivamente a confine con i Mappali n. 3441 e 381 vi è un muro in cemento, mentre a Ovest su Via Delfino, ove vi è l'accesso carraio, non vi sono recinzioni.

I beni oggetto di esecuzione, censiti al Foglio n. 50, Particella n. 380 e Subalterno n. 7, sono un appartamento sito al primo piano ed una cantina di pertinenza sita al piano interrato

del condominio in oggetto, censiti in un'unica unità immobiliare come un A/3 di Classe 6 di 3,5 vani.

L'appartamento è composto da una zona giorno con cucina e pranzo in un unico grande vano, da 2 camere da letto di cui una matrimoniale, da un bagno e da un unico grande terrazzo che circonda l'appartamento in oggetto.

I pavimenti dei vani interni sono con piastrelle in gres, così come è in piastrelle in gres il pavimento del terrazzo esterno, le pareti interne di tutti i locali sono con intonaco e tinteggiatura per interni, oltre alla cucina parzialmente rivestita con piastrelle in gres ed in sughero, la camera matrimoniale che ha una parete rivestita in sughero, la camera normale una parete rivestita in sughero ed una parete con perline in legno ed il bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle in gres. I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, i battiscopa dei locali interni sono in gres, mentre non vi sono nei terrazzi.

La porta d'ingresso è in legno in tinta legno, le porte interne sono in legno tamburato cieche in tinta legno, i serramenti esterni (finestre) sono in legno in tinta bianco con bordi in tinta marrone e con vetrocamera, le tapparelle sono in PVC tinta grigio chiaro ed i davanzali sono in marmo tinta bianco, i sanitari sono in gres. Il terrazzo ha un parapetto del tipo a ringhiera in PVC in tinta grigio chiaro.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 260 cm, il riscaldamento avviene mediante una vecchia stufa a legna ed è evidente la scarsa manutenzione dell'immobile con serramenti, impianti e finiture che risultano vetusti, oltre alle precarie condizioni igieniche rilevate durante il sopralluogo con evidenti tracce di muffa nelle pareti e nei soffitti.

Si precisa che per gli impianti non vi sono i relativi certificati di conformità, e che in particolare non risultano presenti sia l'impianto di riscaldamento sia quello dell'acqua calda sanitaria.

La cantina invece, situata al piano interrato, è un piccolo locale cieco con porta d'accesso in metallo in tinta grigio, pavimento in cemento, pareti e soffitto rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni e l'altezza utile è di 195 cm.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,85**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali dell'Appartamento al Primo Piano	Sup lorda di pavimento	1,00	43,85	€ 800,00
Terrazzo dell'Appartamento al Primo Piano	Sup lorda di pavimento	0,50	7,20	€ 800,00
Cantina al Piano Interrato	Sup lorda di pavimento	0,50	1,30	€ 800,00

**52,35****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima degli immobili 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 beni simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dei beni in oggetto, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 800,00 al metro quadrato per la superficie commerciale immobiliare, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;  
 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: San Michele al Tagliamento (VE).

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento e Cantina [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali dell' Appartamento al Primo Piano	43,85	€ 800,00	€ 35.080,00
Terrazzo dell' Appartamento al Primo Piano	7,20	€ 800,00	€ 5.760,00
Cantina al Piano Interrato	1,30	€ 800,00	€ 1.040,00
Valore complessivo intero			€ 41.880,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 41.880,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al 1°P. e Cantina al P.Int.	Abitazione di tipo economi- co [A3]	52,35	€ 41.880,00	€ 41.880,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:

- € 10.470,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 31.400,00**  
**(arrotondati)**

Data generazione:  
23-09-2016 17:09:17

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

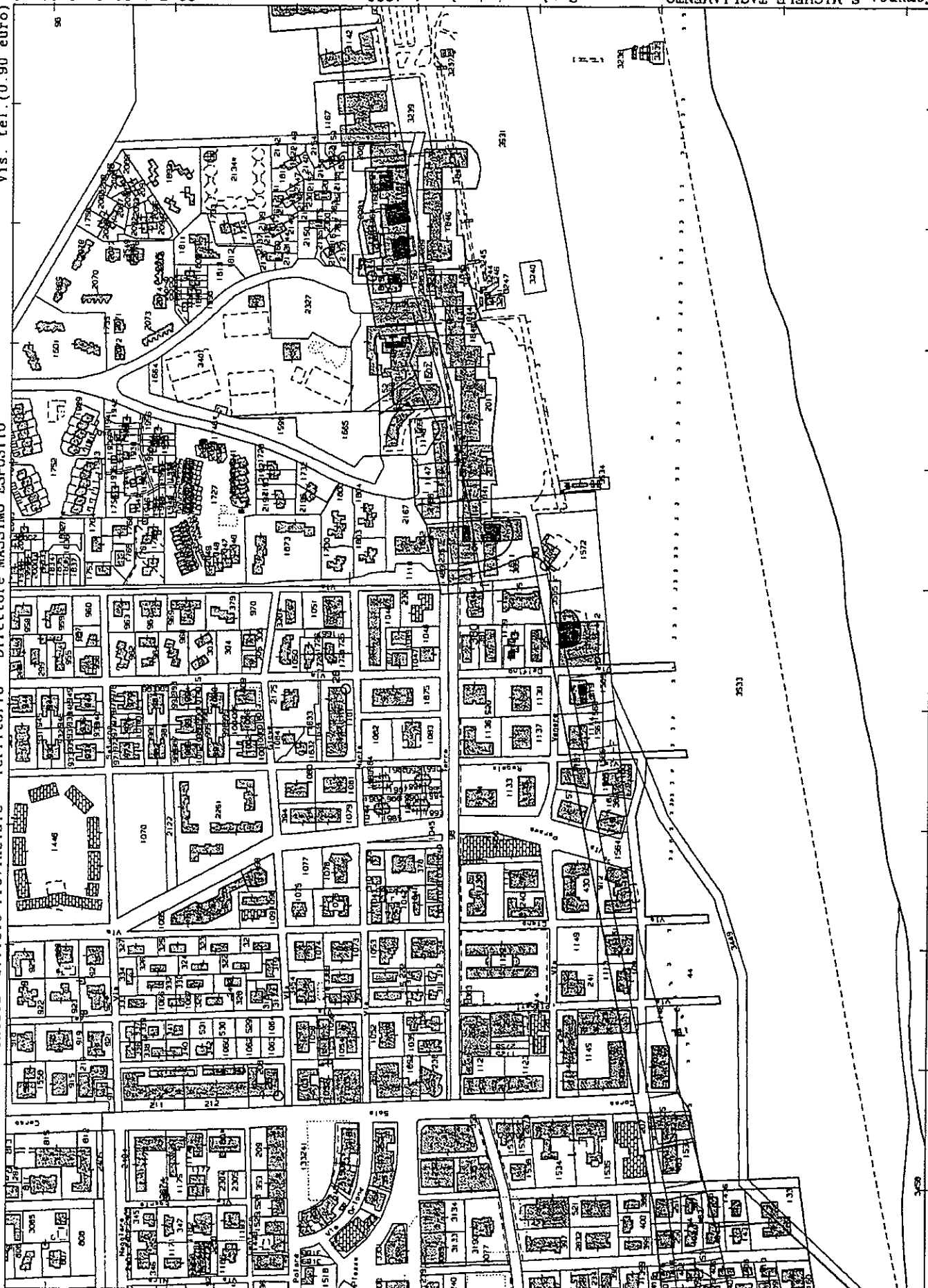
**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del P.R.G. e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Spese condominiali insolute e tabella dei millesimi
- 6 – Attestato di prestazione energetica
- 7 – Successione Scomparin Antonietta e comunicazione Agenzia delle Entrate di Portogruaro
- 8 – Ispezione ipotecaria del 23/09/2016
- 9 – Certificato di vedovanza



**ALLEGATO 2**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MODULARIO  
P. - Co. 3. P. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

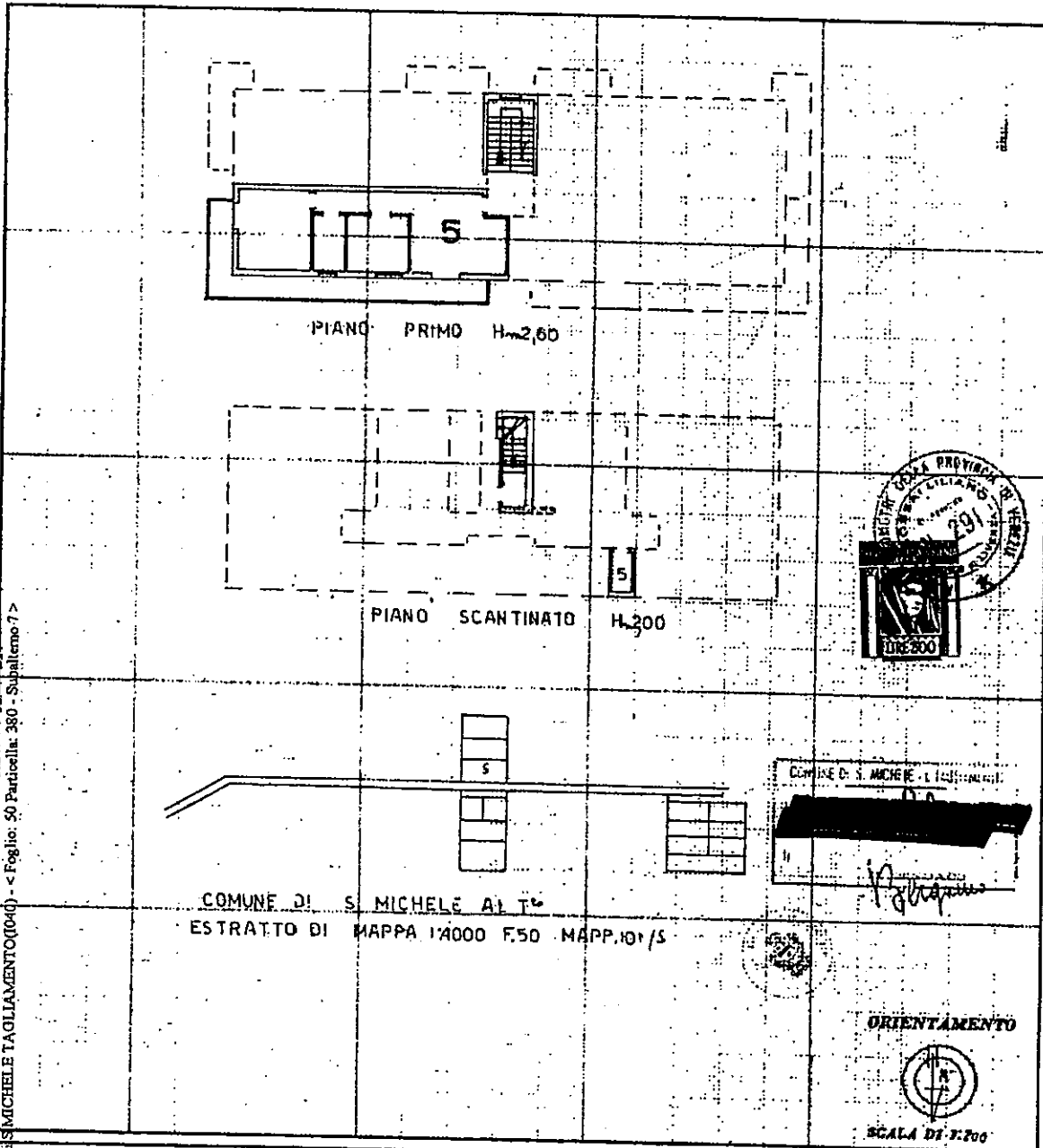
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL T. Via TERRA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

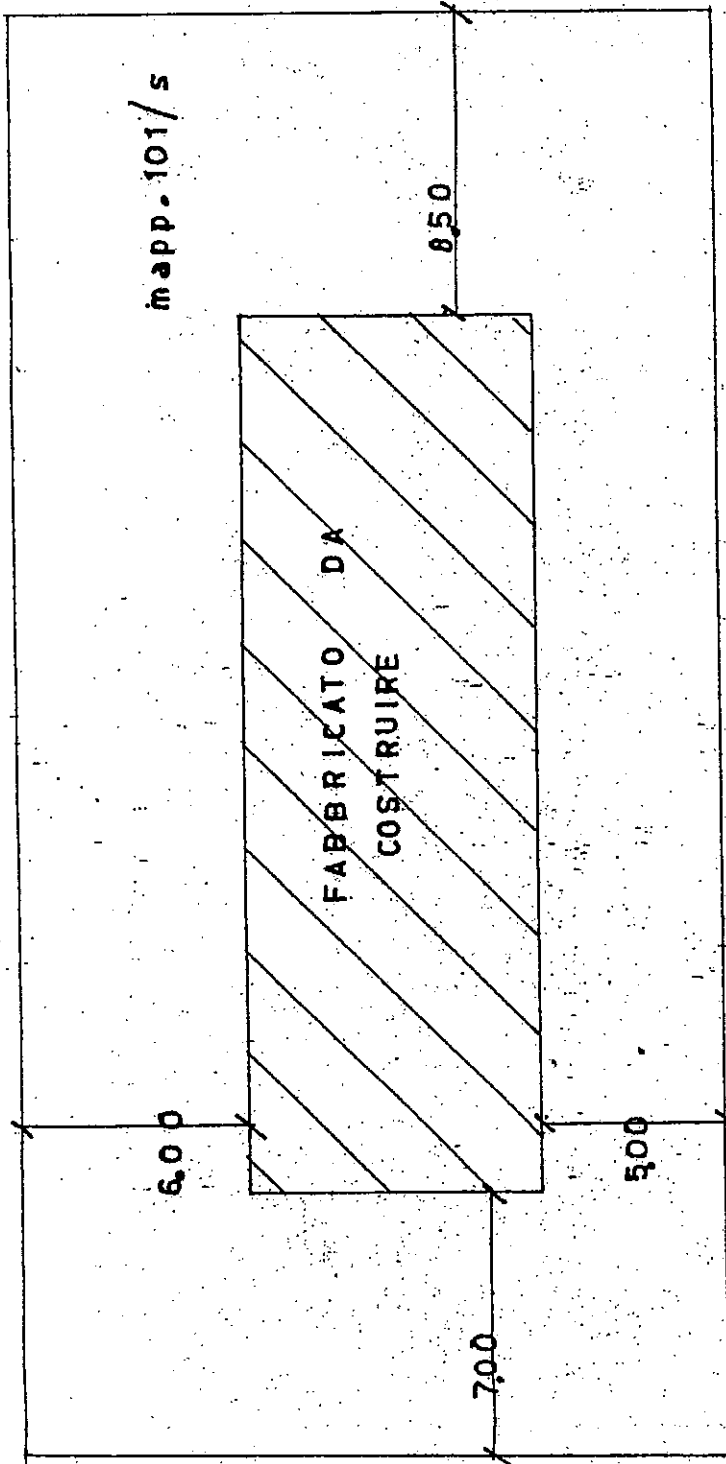


S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - < Foglio: 50 Particella: 380 - Subalterno 7 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA  
 PROT. N°  
 475  
 50  
 380/7

Completata dal GEOM.  
 [REDACTED]  
 Iscritta all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 DATA 20/2/69  
 Firma: *geom. Klaus Fasser*



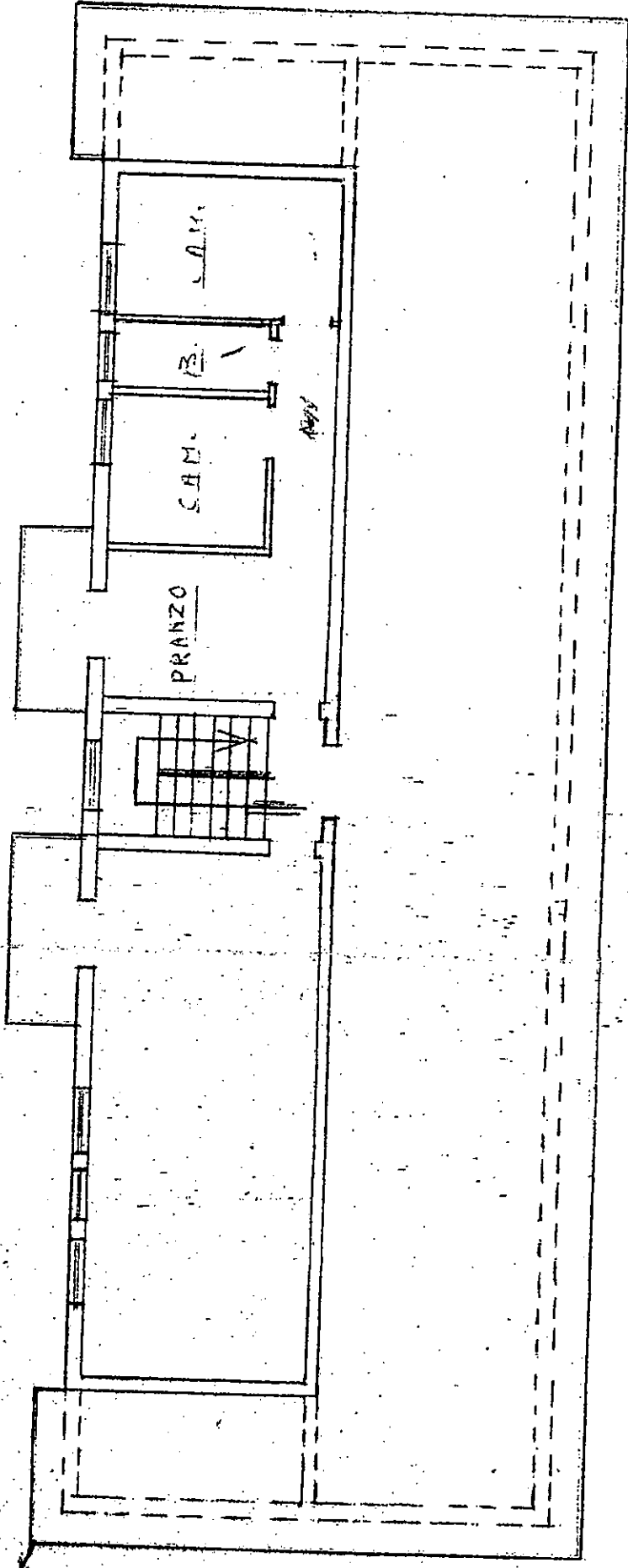
INGRANDIMENTO DEL LOTTO SCALA 1:200

SUPERFICIE	LOTTO	Mq.	765
AREA COPERTA		Mq.	196.00
VOLUME FABBRICATO		Mc.	2384.00

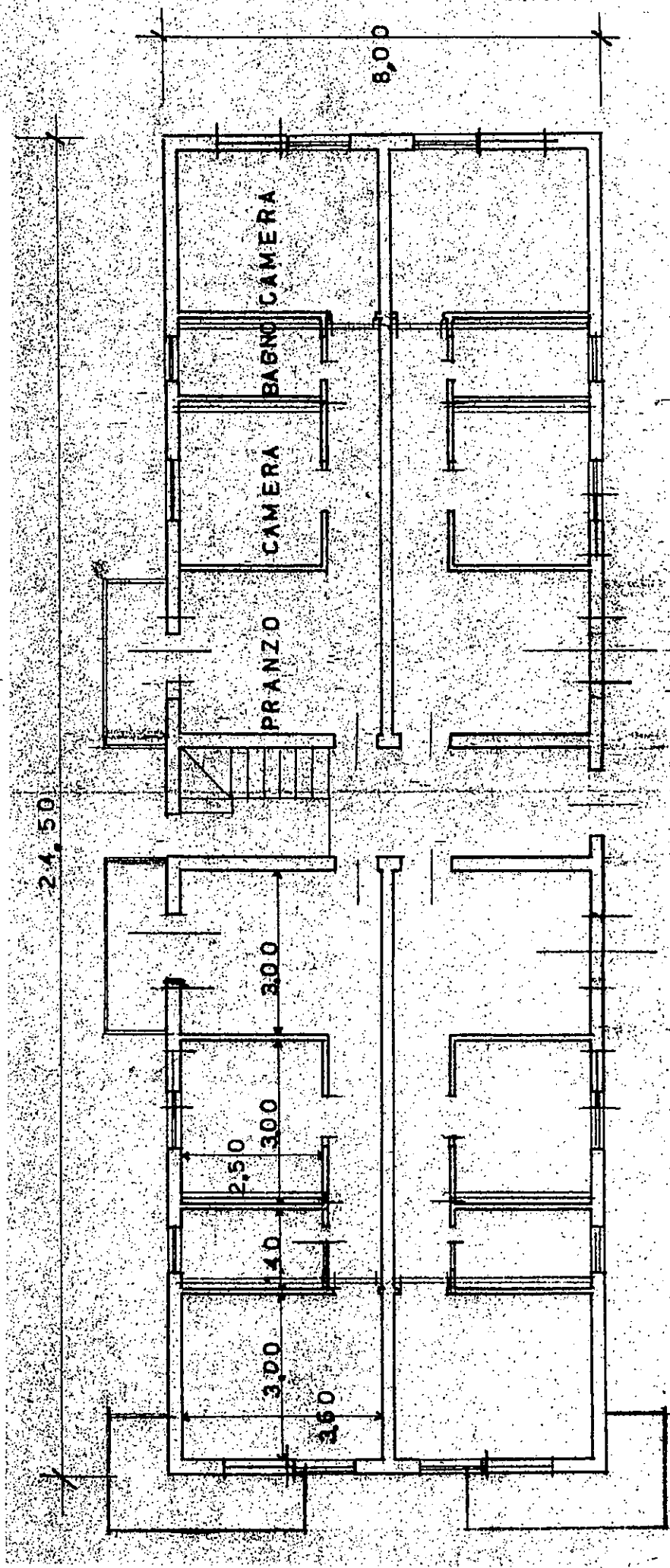


A. Curtis

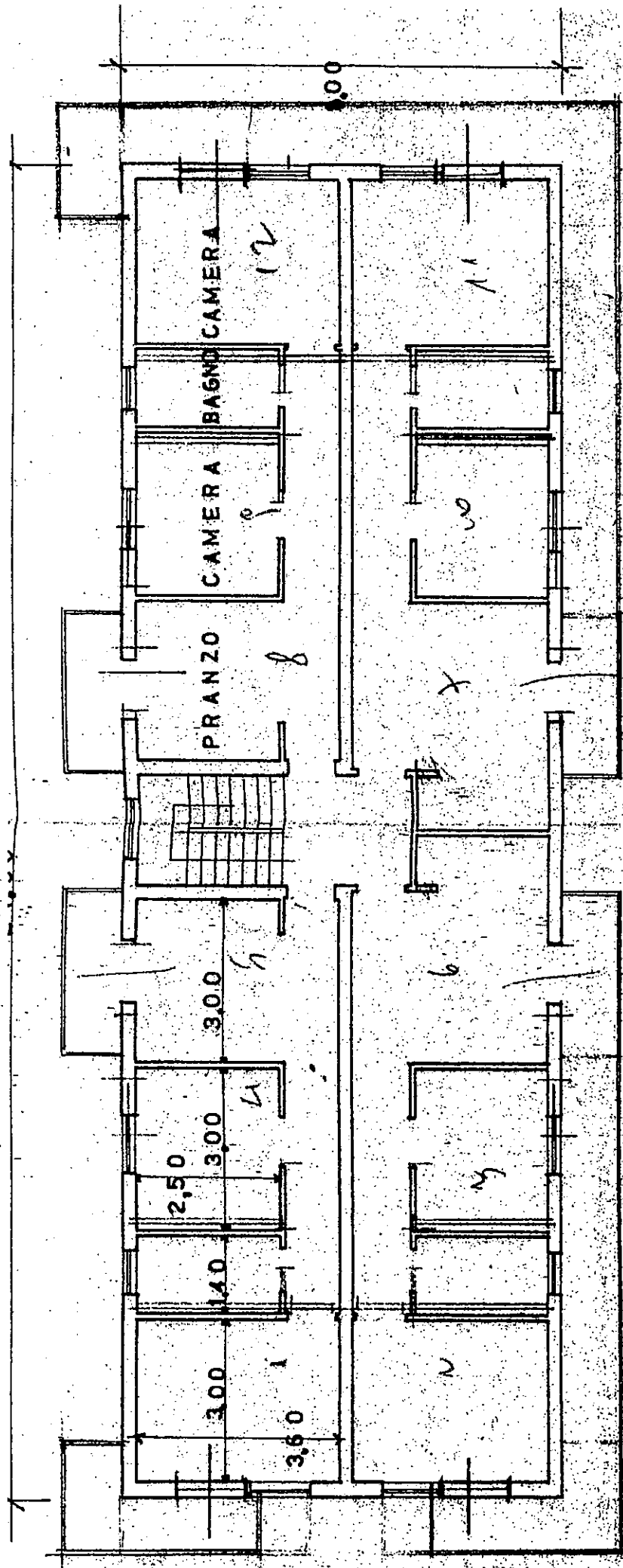
22 APR. 1969







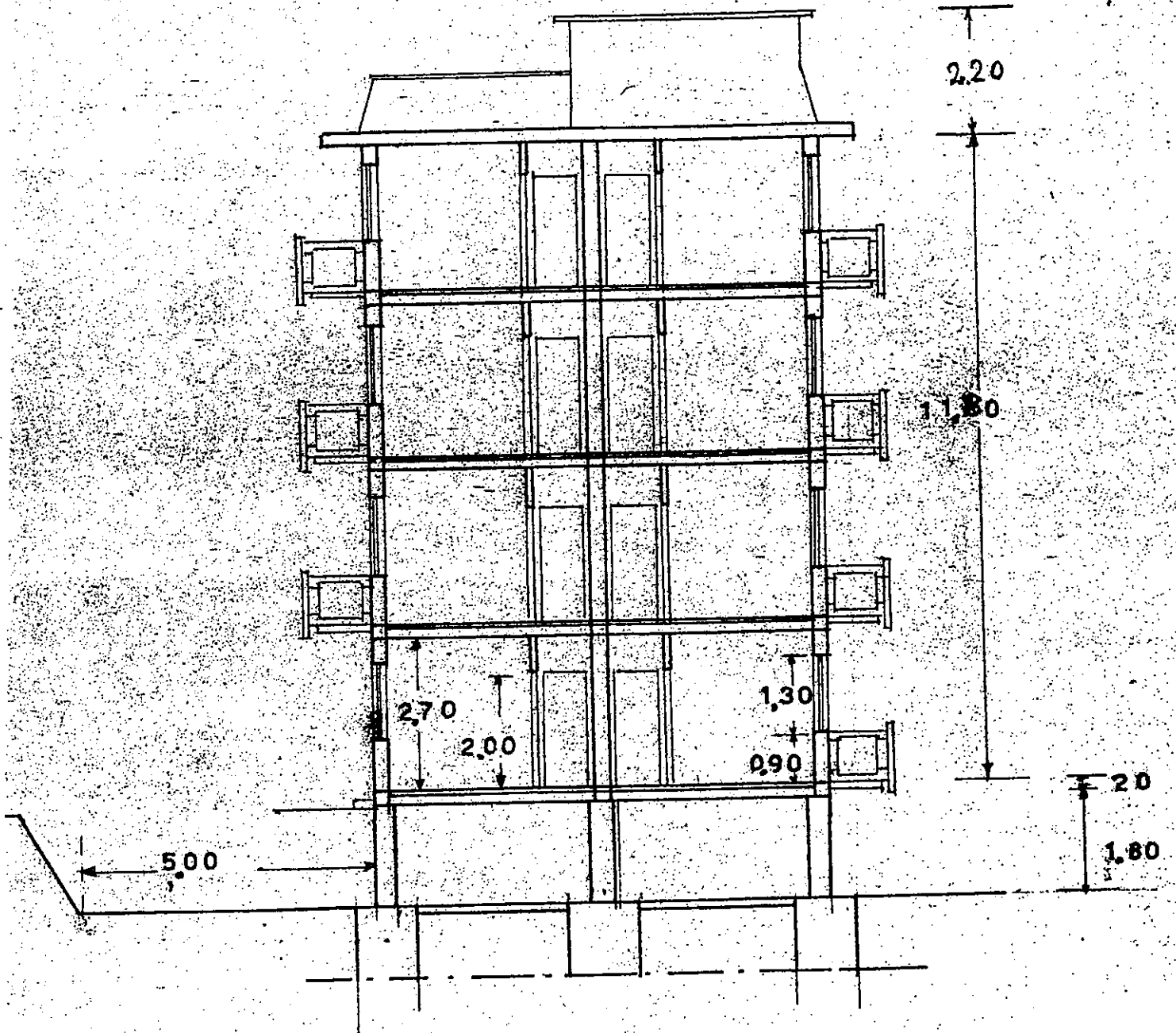
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TIPO

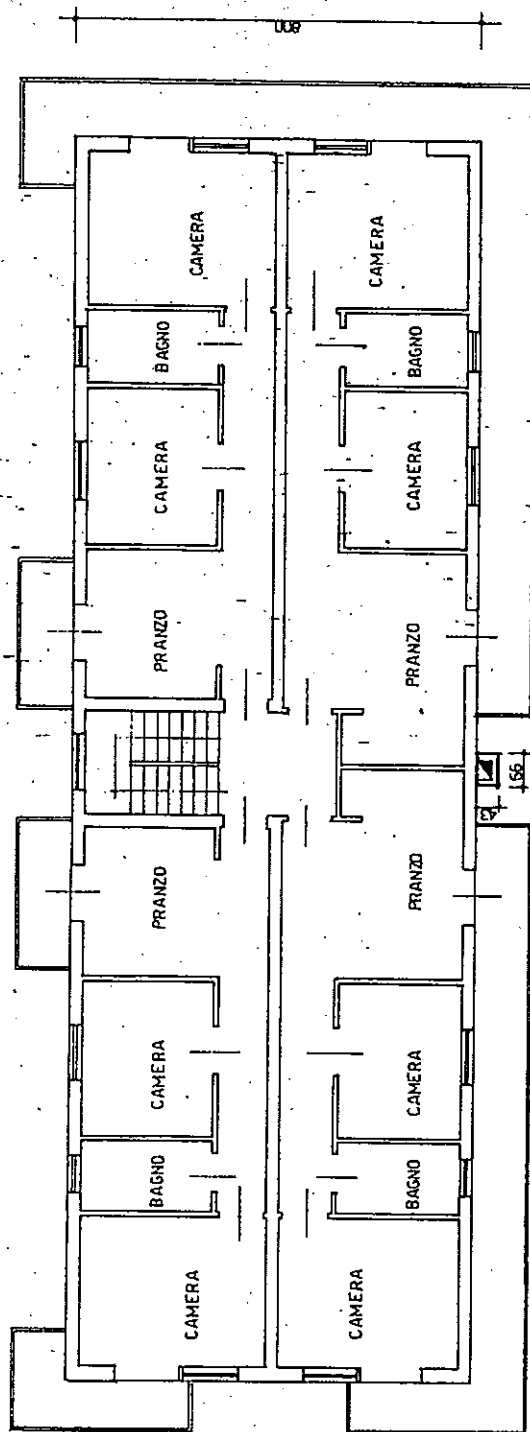
24.50





SEZIONE

IN PROGETTO



PIANTA PIANO PRIMO