

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **84/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI  
IN PRAMAGGIORE:**

**LOTTO 1 - ABITAZIONE (Foglio n. 8  
e Mappale n. 125)**

**LOTTO 2 - TERRENO (Foglio n. 8 e  
Mappale n. 435)**

**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 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.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 amministrati 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 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;

Beni in **Pramaggiore (Venezia)**  
Via Loredan

**LOTTO 1 - ABITAZIONE (Foglio n. 8 e Mappale n. 125)**

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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Pramaggiore (Venezia) CAP: 30020, Via Loredan 8**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 8, Particella 125, indirizzo Via Belvedere 8, Piano T-1-2, Comune di Pramaggiore, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Rendita € 224,92.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione per classamento del 28/03/2001 n. 2082.1/2001 in atti dal 28/03/2001 (protocollo n. 74849). Prima del 28/03/2001 e antecedentemente al ventennio l'unità era già censita con il Foglio n. 8 e Particella n. 125, e lo stesso identificata come un A/4 di Classe 2, Consistenza 4,5 Vani e Rendita indicata in L. 432.

Confini:

Il Mappale n. 125 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord

con il Mappale n. 452, a Sud con il Mappale n. 435 e ad Ovest con il Mappale n. 524.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Comune di Pramaggiore, Foglio 8, Particella 125, Qualità Ente Urbano, Superficie catastale 720 Mq.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è già così identificata in precedenza al ventennio.

Confini:

Il Mappale n. 125 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con il Mappale n. 452, a Sud con il Mappale n. 435 e ad Ovest con il Mappale n. 524.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la scheda con le piante depositata al Catasto:

- Non è indicato il muro divisorio (parapetto) nel soggiorno al piano terra;
- Il muro divisorio tra il vano scale e ed il ripostiglio del secondo piano è segnato parzialmente.

Per eventualmente sanare tali difformità è necessario presentare una pratica catastale quale il Docfa con le planimetrie corrette dell'abitazione, al costo preventivabile in via indicativa in complessivi € 1.500,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti. Si precisa altresì che vi sono un ripostiglio esterno ed un box in lamiera abusivi che devono essere rimossi e che di fatto anch'essi rendono la scheda catastale errata rispetto allo stato di fatto.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari dell'immobile.

**Note:**

L'immobile è di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni mediante l'atto di compravendita stipulato in data 30/10/2008, Notaio ZAMPIERI Giuseppe,

Rep. n. 92816 e Prot. n. 8746 (vedi allegato).  
Non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro allegata).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero, degli immobili siti in Comune di Pramaggiore ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) ed al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) e Mappale n. 435 (Lotto 2).

Pignoramento del 30/03/2015, con Rep. n. 709.

Pignoramento trascritto in data 18/06/2015 con Reg. Gen. n. 16832 e Reg. Part. n. 11859.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro i Sig.ri E \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero, degli immobili siti in Comune di Pramaggiore ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) ed al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) e Mappale n. 435 (Lotto 2).

- Importo Ipoteca: € 240.000,00.

- Importo Capitale: € 120.000,00.

Atto del 30/10/2008, Notaio ZAMPIERI Giuseppe, Rep. n. 92817/8747.

Ipoteca iscritta in data 06/11/2008 con Reg. Gen. n. 40072 e Reg. Part. n. 8676.

- Alla data del 01/03/2016 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi Ispezioni Ipotecarie allegate).

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattandosi di abitazione singola non vi sono spese di natura condominiale.

**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, alber-

ghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in Lotto 1 costituito dall'abitazione principale identificata nella Particella n. 125 con il terreno di pertinenza ed in Lotto 2 costituito dal terreno identificato nella Particella n. 435.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data 25/09/2009 presso il Comune di Pramaggiore e non risulterebbero particolari annotazioni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietari:

\_\_\_\_\_ pro-

rietario per la quota di 1/2:

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari anteriormente al ventennio e fino al 16/07/2004, in forza di atto di assegnazione.

### Proprietari:

\_\_\_\_\_ propieta-

rio per la quota di 1/1.

Proprietario dal 16/07/2004 al 30/10/2008, in forza di atto di Decreto di trasferimento immobili di data 16/07/2004, Rep. n. 1624 e trascritto a Venezia in data 02/08/2004 ai nn. 30086/18888.

Note: Con il decreto di trasferimento di immobili del 16/07/2004, veniva trasferita al Sig. \_\_\_\_\_ a rispettiva quota di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero delle unità immobiliari site in Comune di Pramaggiore, identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 125 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 8, Particella n. 435 (Particella n. 435 di cui al Lotto 2).

### Proprietari:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietari dal 30/10/2008 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ZAMPIERI Giuseppe di data 30/10/2008, Rep. n. 92816/8746 e trascritto a Venezia in data 06/11/2008 ai nn. 40071/24186.

Note: Con l'atto di compravendita del 30/10/2008, il Sig. \_\_\_\_\_ vendeva ai Sig.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ la propria quota di proprietà pari ad 1/1 (intero) delle unità immobiliari site in Comune di Pramaggiore, identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 125 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 8, Particelle n. 125 e 435 (Particella n. 435 di cui al Lotto 2).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:   
 Tipo pratica: Concessione Edilizia.   
 Per lavori: Restauro di fabbricato ad uso abitazione.   
 Oggetto: Variante.   
 Presentazione della domanda in data 28/11/1979.   
 Rilascio della Concessione in data 26/11/1980, con Prot. n. 61/79.   
 Abitabilità rilasciata in data 05/03/1990, con Prot. n. 1/90.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia in quanto lo scrivente avrebbe riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato nel progetto edilizio di cui alla concessione rilasciata in data 26/11/1980 al Prot. n. 61/79:

- Non è indicato il muro divisorio (parapetto) nel soggiorno al piano terra;
- Il muro divisorio tra il vano scale e ed il ripostiglio del secondo piano è segnato parzialmente.

Per eventualmente sanare tali difformità è necessario presentare una S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria con le piante corrette, al costo preventivabile in via indicativa in € 3.500,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato, diritti di segreteria e sanzioni.

Mentre per il ripostiglio esterno in aderenza al soggiorno pari a circa 2 Mq e per il box in lamiera esterno, in base alla documentazione fornita dal Comune di Prammaggiore non risulterebbero essere state rilasciate delle autorizzazioni edilizi per queste opere, pertanto gli stessi deve considerarsi abusivi e devono essere demoliti e anche queste opere rendono di fatto non conforme l'abitazione in oggetto.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Zona omogenea:	E4 - NUCLEI RURALI - Z.T.O. E4
----------------	--------------------------------

Vedi estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

Il giorno 23 del mese di Dicembre dell'anno 2015 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 sull'abitazione oggetto di esecuzione, del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di collaboratore del custode incaricato e della Sig.ra quest'ultima l'esecutata comproprietaria degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'abitazione in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'immobile e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un'abitazione singola sita in Comune di Pramaggiore (VE) identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8 e Particella n. 125, realizzata su di tre piani fuori terra, ove al piano terra vi è la zona giorno, al piano primo vi è la zona notte ed al secondo piano vi è la soffitta. Esternamente vi è la corte identificata al Catasto Terreni con il Foglio n. 8 e Particella n. 125, un Ente Urbano di 720 Mq.

L'immobile pignorato è ubicato in Via Loredan, n. 8 (ex Via Belvedere così come indicato in visura), una strada questa situata a circa un chilometro dal Municipio del Comune di Pramaggiore e che si collega con la strada principale che transita nel Municipio suddetto. L'accesso al Mappale n. 125 avviene mediante una strada in ghiaia sita nel Mappale n. 435 anche'esso oggetto di pignoramento e stimato nel Lotto 2. Sia lungo il Mappale n. 435 che lungo il Mappale n. 125 ove vi è la strada suddetta, è indicato un tratteggio nella Mappa che potrebbe identificare il passaggio. Questa strada consente l'accesso anche al Mappale n. 452 di altra proprietà, ma è da precisare che nell'atto di compravendita del 30/10/2008 non sono indicati specifici riferimenti a servitù di transito per questo passaggio, pertanto detto passaggio probabilmente è pacifico, tuttavia non sembra esser trascritto. Di conseguenza il sottoscritto non si può esprimere con certezza su tale questione.

Vi è una recinzione in muretto di cemento con paletti e rete metallici oltre a siepe che delimita il confine con il Mappale n. 452, mentre gli altri lati sono pressoché liberi tranne per qualche pianta, vegetazione e delle refi. Non vi sono né accessi pedonali né accessi carrai in quanto l'accesso all'immobile avviene mediante la strada in ghiaia in precedenza descritta, l'abitazione è circondata da un marciapiede parzialmente in cemento e rivestito con piastrelle di gres esclusivamente nel lato a Sud, quello di accesso all'abitazione, l'area circostante invece è principalmente adibita a prato con una porzione in ghiaia di fronte all'ingresso dell'abitazione.

Il fabbricato, la cui costruzione originale è probabilmente antecedente al 1967, è stato completamente ristrutturato (ed ampliato) tra gli anni 1980 e 1983 (vedi documentazione edilizia), la struttura portante è con fondazioni in cemento armato, muri portanti in muratura, murature divisorie interne in laterizio, solai in latero cemento, tetto con struttura portante in legno, tavole in laterizio ed il manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito con intonaco e anche con pittura solo nelle parti a Sud e ad Ovest, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera e non vi è la fognatura in quanto vi sono i pozzi perdenti.

L'abitazione in oggetto è composta al piano terra dai vani principali della zona giorno, quali l'atrio d'ingresso, il soggiorno, la cucina, il vano scale ed un bagno, vi è poi la centrale termica con accesso dall'esterno. Al piano primo vi è un disimpegno con vano scale, una un bagno e le 3 camere da letto, di cui una matrimoniale, quella centrale che è la più piccola dà accesso al terrazzo a Sud. Al piano secondo vi è la soffitta che è un unico locale aperto.

Le pareti interne del piano terra sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni (finteggiatura con spugnato per il soggiorno), esclusi la cucina ed il bagno che sono rivestiti

con piastrelle in gres. Le pareti interne del piano primo sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne il bagno che è rivestito con piastrelle in gres, mentre nella soffitta al secondo piano le pareti sono con intonaco al grezzo.

I pavimenti dei locali al piano terra sono tutti rivestiti con piastrelle in gres. I pavimenti dei locali al piano primo sono rivestiti con piastrelle in gres per il corridoio, il bagno ed una camera, mentre le ulteriori 2 camere sono rivestite con linoleum. Il pavimento della soffitta al secondo piano è in cemento al grezzo. Le scale sono rivestite con marmo tra il piano terra ed il piano primo, mentre sono in cemento al grezzo tra il piano primo ed il piano secondo.

I sanitari dei bagni sono in gres.

I battiscopa interni sono in marmo per i locali del piano terra, sempre in marmo per il vano scale tra il piano terra e piano primo, il disimpegno ed una camera, mentre sono in legno nelle ulteriori 2 camere al primo piano e non vi sono battiscopa nella soffitta al secondo piano e nel vano scale tra il piano primo ed piano secondo. I battiscopa della porzione di marciapiede sita a Sud sono in gres.

I soffitti interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni nei locali al piano terra ed al piano primo, mentre nella soffitta sono al grezzo con struttura portante in legno e tavole di laterizio a vista.

La porta d'ingresso è con serramento in alluminio tinta sabbia con vetro satinato e con inferriate anch'esse in alluminio, le porte interne del piano rialzato sono in legno tamburato alcune con vetro satinato ed altre cieche. Le porte interne dei locali al piano terra e piano primo sono in legno tamburato in tinta legno sia cieche che con vetro, quelle di accesso alla centrale termica è in metallo cieca.

I serramenti esterni (finestre) dei locali al piano terra ed al piano primo sono in alluminio tinta sabbia con doppio vetro, zanzariera e tapparella in PVC, mentre nella soffitta al secondo piano sono in alluminio tinta sabbia con vetro singolo, tutti i serramenti hanno davanzali in marmo.

L'altezza utile dei vani interni dei locali al piano terra e primo è di 260 cm mentre nella soffitta è variabile con altezza media di 180 cm.

Non vi sono i certificati di conformità per gli impianti, il riscaldamento avviene con una caldaia a GPL per i soli locali al piano primo, mentre alla data del sopralluogo i locali del piano terra erano privi di termosifoni ed infatti per il riscaldamento di detto piano viene utilizzata una vecchia stufa a legna.

Infine si precisa che vi è un ripostiglio di circa 2 Mq ed un box in lamiera che sono entrambi abusivi e pertanto devono essere rimossi (vedi anche conformità edilizia).

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **854,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al Piano Terra	sup lorda di pavimento	58,50	1,00	58,50	€ 350,00
Locali al Primo Piano	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00	€ 350,00
Soffitta al Secondo Piano	sup lorda di pavimento	62,00	0,50	31,00	€ 350,00
Centrale Termica	sup lorda di pavimento	3,50	0,50	1,75	€ 350,00
Terrazzo al Primo Piano	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50	€ 350,00
Corte esterna	sup lorda di pavimento	660,00	0,10	66,00	€ 350,00

223,75

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio 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 e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 350,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Pramaggiore (VE).

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locali al Piano Terra	58,50	€ 350,00	€ 20.475,00
Locali al Primo Piano	62,00	€ 350,00	€ 21.700,00
Soffitta al Secondo Piano	31,00	€ 350,00	€ 10.850,00
Centrale Termica	1,75	€ 350,00	€ 612,50
Terrazzo al Primo Piano	4,50	€ 350,00	€ 1.575,00
Corte esterna	66,00	€ 350,00	€ 23.100,00

Valore corpo € 78.312,50  
**Valore complessivo quota di 1/1 € 78.312,50**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	223,75	€ 78.312,50	€ 78.312,50

**8.4 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.:

- € 11.746,88

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:**

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

**€ 66.500,00**  
**(arrofondati)**

Beni in **Pramaggiore (Venezia)**  
Via Loredan

**LOTTO 2 - TERRENO (Foglio n. 8 e Mappale n. 435)**

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

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

Identificativo corpo: Terreno.

Sito in Pramaggiore (Venezia) CAP: 30020, Via Loredan

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Comune di Pramaggiore, Foglio 8, Particella 435, Qualità Prato, Classe U, Superficie catastale 1320 Mq, Reddito Dominicale € 5,79, Reddito Agrario € 3,07.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è già così identificata in precedenza al ventennio.

Confini:

Il Mappale n. 435 confina a Nord con il Mappale n. 125, a Sud con il Mappale n. 553 e Via Loredan, e ad Ovest con il Mappale n. 524.

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

**11 STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari dell'immobile.

Note:

L'immobile è di proprietà dei Sig.r \_\_\_\_\_ e l' \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni mediante l'atto di compravendita stipulato in data 30/10/2008, Notaio ZAMPIERI Giuseppe, Rep. n. 92816 e Prof. n. 8746 (vedi allegato).

Non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro allegata).

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero, degli immobili siti in Comune di Pramaggiore ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) ed al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) e Mappale n. 435 (Lotto 2).

Pignoramento del 30/03/2015, con Rep. n. 709.

Pignoramento trascritto in data 18/06/2015 con Reg. Gen. n. 16832 e Reg. Part. n. 11859.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro i Sig.r \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero, degli immobili siti in Comune di Pramaggiore ed identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) ed al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 8, Mappale n. 125 (Lotto 1) e Mappale n. 435 (Lotto 2).

- Importo Ipoteca: € 240.000,00.

- Importo Capitale: € 120.000,00.

Atto del 30/10/2008, Notaio ZAMPIERI Giuseppe, Rep. n. 92817/8747.

Ipoteca iscritta in data 06/11/2008 con Reg. Gen. n. 40072 e Reg. Part. n. 8676.

- Alla data del 01/03/2016 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizie-

voli (vedi Ispezioni Ipotecarie allegate).

### 13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 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.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in Lotto 1 costituito dall'abitazione principale identificata nella Particella n. 125 con il terreno di pertinenza ed in Lotto 2 costituito dal terreno identificato nella Particella n. 435.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data 25/09/2009 presso il Comune di Pramaggiore e non risulterebbero particolari annotazioni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Proprietari:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/2;

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari anteriormente al ventennio fino al 16/07/2004, in forza di atto di assegnazione .

#### Proprietario:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 16/07/2004 al 30/10/2008, in forza di atto di Decreto di trasferimento immobili di data 16/07/2004, Rep. n. 1624 e trascritto a Venezia in data 02/08/2004 ai nn. 30086/18888.

Note: Con il decreto di trasferimento di immobili del 16/07/2004, veniva trasferita al Sig. \_\_\_\_\_ rispettiva quota di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero delle unità immobiliari site in Comune di Pramaggiore, identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 125 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 8, Particella n. 435 (Particella n. 125 di cui al Lotto 2).

#### Proprietari:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni cor

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni cor denbi.

Proprietari dal 30/10/2008 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ZAMPIERI Giuseppe di data 30/10/2008, Rep. n. 92816/8746 e trascritto a Venezia in data 06/11/2008 ai nn. 40071/24186.

Note: Con l'atto di compravendita del 30/10/2008, il Sig. \_\_\_\_\_ /endeva ai Sig.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ la propria quota di proprietà pari ad 1/1 (intero) delle unità immobiliari site in Comune di Pramaggiore, identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 8, Particella n. 125 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 8, Particelle n. 125 e 435 (Particella n. 125 di cui al Lotto 1).

## 15.2 Conformità urbanistica

Zona omogenea:	E4 - NUCLEI RURALI - Z.T.O. E4 e Parcheggi
----------------	--

Vedi estratto del P.R.G. e normative allegate.  
Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Descrizione: di cui al punto **Terreno**

Il giorno 23 del mese di Dicembre dell'anno 2015 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'abitazione oggetto di esecuzione e stimata nel Lotto 1, del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di collaboratore del custode incaricato e della Sig.ra

quest'ultima l'esecutata comproprietaria dei beni oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il terreno oggetto di stima e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica dello stesso.

Trattasi di un terreno censito come Mappale n. 435, confinante con il Mappale n. 125 ove vi è l'abitazione anch'essa oggetto di pignoramento (vedi Lotto 1), ubicato in Comune di Pramaggiore e con accesso da Via Loredan (ex Via Belvedere), una strada questa situata a circa un chilometro dal Municipio del Comune di Pramaggiore e che si collega con la strada principale che transita nel Municipio suddetto.

Lungo il Mappale in oggetto vi è una strada in ghiaia che consente l'accesso sia al Mappale n. 125 ove vi è l'abitazione stimata al Lotto 1, sia al Mappale n. 452 di altra proprietà. Sia lungo il Mappale n. 435 che lungo il Mappale n. 125 ove vi è la strada suddetta, è indicato un tratteggio nella Mappa che potrebbe identificare il passaggio, ma è da precisare che nell'atto di compravendita del 30/10/2008 non sono indicati specifici riferimenti a servitù di transito per questo passaggio, pertanto detto passaggio probabilmente è pacifico, tuttavia non sembra esser trascritto. Di conseguenza il sottoscritto non si può esprimere con certezza su tale questione.

Il Mappale n. 435 è un terreno pianeggiante, confina a Nord con il Mappale n. 125 (Lotto 1), a Sud con il Mappale n. 553 e Via Loredan, e ad Ovest con il Mappale n. 524, si estende per una superficie catastale di 1.320 metri quadri e non è recintato ai confini.

Attualmente il terreno è adibito a prato e alla data del sopralluogo nello stesso risultavano parcheggiati diversi furgoni (verso Via Loredan).

In base al regolamento edilizio vigente del Comune di Pramaggiore ed al Certificato di

Destinazione Urbanistica allegato tale terreno rientra per la porzione a Nord in Zona E4 che è edificabile con un indice di edificabilità pari a 0,80 Mc/Mq, mentre la porzione a Sud rientra in area destinata a parcheggio (vedi anche estratto del P.R.G. allegato) e tutto il Mappale rientra nella fascia di rispetto del fiume. Visto che la porzione edificabile è inferiore a quella destinata a parcheggio e la cubatura eventualmente edificabile ad avviso del sottoscritto difficilmente si riuscirà a realizzare una costruzione di una certa rilevanza, si provvede pertanto ad attribuire un valore medio al metro quadro decisamente inferiore ai valori previsti per terreni edificabili della zona, ma comunque superiori ai valori medi agricoli.

N.B.: Nel terreno in oggetto non sono state effettuate indagine geologiche e non è stato effettuato il rilievo planoaltimetrico dello stesso.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.320,00**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	sup catastale	1.320,00	1,00	1.320,00	€ 10,00

**1.320,00**

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

Per la stima del terreno 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 terreno similari come tipologia e caratteristiche, utilizzando un prezzo medio visto che il terreno è in parte edificabile ed in parte è adibito a parcheggi. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche e posizione del terreno, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 10,00 al metro quadrato.

**16.Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Pramaggiore (VE).

**16.Valutazione corpi:****Terreno.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno	1.320,00	€ 10,00	€ 13.200,00

Valore corpo € 13.200,00  
 Valore complessivo quota di 1/1 € 13.200,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Terreno		1.320,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

**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.: - € 1.980,00

**16.Prezzo base d'asta del LOTTO 2:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.200,00 (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:  
04-03-2016 16:03:28

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

**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del P.R.G., normative e Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Attestato di prestazione energetica dell'abitazione
- 6 – Atto di compravendita del 30/10/2008 e comunicazione Agenzia Entrate Portogruaro
- 7 – Ispezioni ipotecarie
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio