

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **240/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 01712170933  
**Studio in:** Via del Carmine n. 23 – 33085 Maniago (PN)  
**Telefono:** 0427730237  
**Fax:** 0427730237  
**Email:** gi-zeta@libero.it  
**Pec:** carlo.zoldan@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Balneare

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 48, particella 437-438, subalterno 1, indirizzo Via delle Begonie n. 295, piano Terra , comune San Michele al Tagliamento (VE) , categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 210,71

### 2. Possesso

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO Soc. Coop.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via delle Begonie n. 295 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 95.6250,00

**Premessa**

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo-catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di San Michele al Tagliamento (VE) e Teolo (PD), esegui il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 12.02.2019 alle ore 15,00.-

Il sopralluogo era stato fissato dal sostituto custode per il giorno 16.01.2019, ma la ditta esecutata tramite il proprio [REDACTED], chiedeva di posticipare il sopralluogo per consentire la conclusione delle trattative con la parte procedente per una risoluzione bonaria, trattativa non andata a buon fine.-

La ditta esecutata, impossibilitata a presenziare al sopralluogo mi inviava le chiavi dell'immobile tramite posta, chiavi che ho provveduto a consegnare nelle mani del sostituto custode [REDACTED] (vedi allegato 1).-

Al sopralluogo era presente [REDACTED] da me incaricato per la redazione dell'A.P.E. (vedi verbale di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si prevede la formazione di un unico lotto.-

Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)  
Località/Frazione Bibione Pineta  
Via delle Begonie n. 295

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP:  
30028 frazione: Bibione Pineta, Via Begonie n. 295

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori  
informazioni sul debitore: Vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted]  
proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 48, particella 437-438, subalterno  
1, indirizzo Via Begonie n. 295, piano Terra, comune San Michele al Tagliamento (VE),  
categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 210,71

Derivante da: Atto notaio ROLLO Gigino di Padova in data 06.04.2004 Repertorio n. 60638  
(vedi allegato 5)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Sulla scheda catastale (vedi allegato  
3) la cucina è posizionata nel vano attualmente destinato a camera (vedi foto 3.5) mentre nello  
stato di fatto la stessa è stata ricavata in parte del vano pranzo-soggiorno (vedi foto 3.4), il  
tutto senza variare la consistenza catastale.-

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

Trattasi di unità immobiliare con pertinenza scoperta, disposta su un unico piano fuori terra facente  
parte di un fabbricato costituito da due unità del tipo a schiera.-

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** spiaggia - terme (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caorle. Lignano.

**Attrazioni paesaggistiche:** spiagge, litorale, laguna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autovie ATVO , Stazione Ferroviaria di Latisana (circa 20 Km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] nata a [redacted], Derivante da: concessione d garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio ROLLO Gigino di Padova in data 31/03/2008 ai nn. 65549/12685; iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/04/2008 ai nn. 12545/2727; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 360.000,00;

Note: Risulta intervenire nel mutuo nella qualità di debitore non datore la signora [redacted]

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO Soc. Coop. contro [redacted] A rogito di Tribunale di Padova in data 05/10/2011 ai nn. 8590/2011; iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/10/2011 ai nn. 33967/6658; Importo capitale: € 347.531,46.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 19/09/2017 ai nn. 3116 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/10/2017 ai nn. 31721/21082.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E (vedi allegato 7)

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE [redacted] tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7).-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto risulta priva di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata in [redacted] proprietaria per 1/1 proprietario ante ventennio al 02/06/2001 .

In forza di denuncia di successione; registrato a Roma, in data 03/09/2001, ai nn. 40/18400/99; trascritto a Venezia, in data 30/07/2008, ai nn. 27760/17373.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - [redacted] nato a [redacted] usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni - [redacted] nata a [redacted] usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 02/06/2001 al 06/04/2004.-

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio CORTELAZZO Roberto di San Michele al Tagliamento (VE), in data 02/06/2001, ai nn. 12385; trascritto a Venezia, in data 29/06/2001, ai nn. 20599/14159.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 06/04/2004 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio ROLLO Gigino di Padova, in data 06/04/2004, ai nn. 60638/9116; trascritto a Venezia, in data 08/05/2004, ai nn. 18032/11411.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 788

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4

Per lavori: COSTRUZIONE N° 31 DINKY-MOTELS

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/03/1960 al n. di prot. 788

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1960 al n. di prot. 500

NOTE: vedi allegato 4

Numero pratica: 31370

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: vedi allegato 4

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: rsitutturazione

Rilascio in data 10/07/1997 al n. di prot. 07314/87

NOTE: vedi allegato 4

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4
Rapporto di copertura:	vedi allegato 4
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA**

(vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)  
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un immobile composto da due unità abitative del tipo a schiera bifamiliare, insistente su un lotto di pertinenza pari a 200 metri quadri catastali, disposto su un unico piano fuori terra, ubicato al limite nord dell'abitato della località balneare Bibione Pineda in comune di San Vito al Tagliamento (PN), in frangia alla strada comunale di lottizzazione denominata Via delle Begonie.-

Il fabbricato, considerato il periodo di costruzione (anni '60) e da quanto deducibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da fondazioni continue e murature portanti in blocchi modulari di calcestruzzo e solaio di copertura a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto in tegole cementizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 3.1, 3.2).-

L'immobile oggetto di esecuzione ha un lato in adiacenza ad altro fabbricato e tre lati prospicienti pertinenza a giardino alberato ad uso esclusivo distinta con il Mappale 438 (vedi foto 3.1, 3.2) delimitata con recinzione in rete metallica e siepe sempreverde(vedi foto 3.1), con accesso carraio e pedonale muniti di cancello in metallo, vialetti e marciapiedi pavimentati in piastrelle (vedi foto 3.1, 3.2).-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e ante di oscuro con grate metalliche o serranda; mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagni sono dotati di sanitari (doccia, lavabo, w.c.) e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle in ceramica e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 3 e tavole progetto allegato 4):

- ingresso-soggiorno (foto 3.3)

- cucina-pranzo (foto 3.4)
- tre camere (foto 3.5, 3.6, 3.7)
- due bagni (foto 3.8, 3.9)
- portico (foto 3.10)
- ripostiglio (foto 3.11)

L'unità immobiliare non dispone di impianto di riscaldamento; è dotato invece di un climatizzatore elettrico installato nel vano disimpegno e di un boiler elettrico per l'acqua calda installato in ognuno dei bagni.-  
Per il funzionamento del piano cottura della cucina viene utilizzata una bombola di gpl.-  
L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata risulta effettuato alla data di costruzione; da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte e agli atti non risultano certificazioni di conformità al riguardo.-

E' stato redatto dal perito industriale [redacted] tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe E (vedi allegato 7).-  
L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, risulta invece bisognevole di manutenzione, in particolare nei serramenti esterni (vedi foto 3.12) e per la presenza interna di alcune tracce di umidità e muffa (vedi foto 3.13).-

L'immobile di cui sopra dispone di una pertinenza scoperta contraddistinta catastalmente con il Mappale 438 di circa 120 metri quadri, destinata a giardino e posto macchina.-

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 295; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica su tavole di progetto e scheda catastale.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup commerciale omogeneizzata	1,00	75,00	€ 1.500,00
			<b>75,00</b>	

75,00



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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

**8.2 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	75,00	€ 1.500,00	€ 112.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.500,00
Valore complessivo intero			€ 112.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA	Abitazione di tipo economico [A3]	75,00	€ 112.500,00	€ 112.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 16.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.625,00

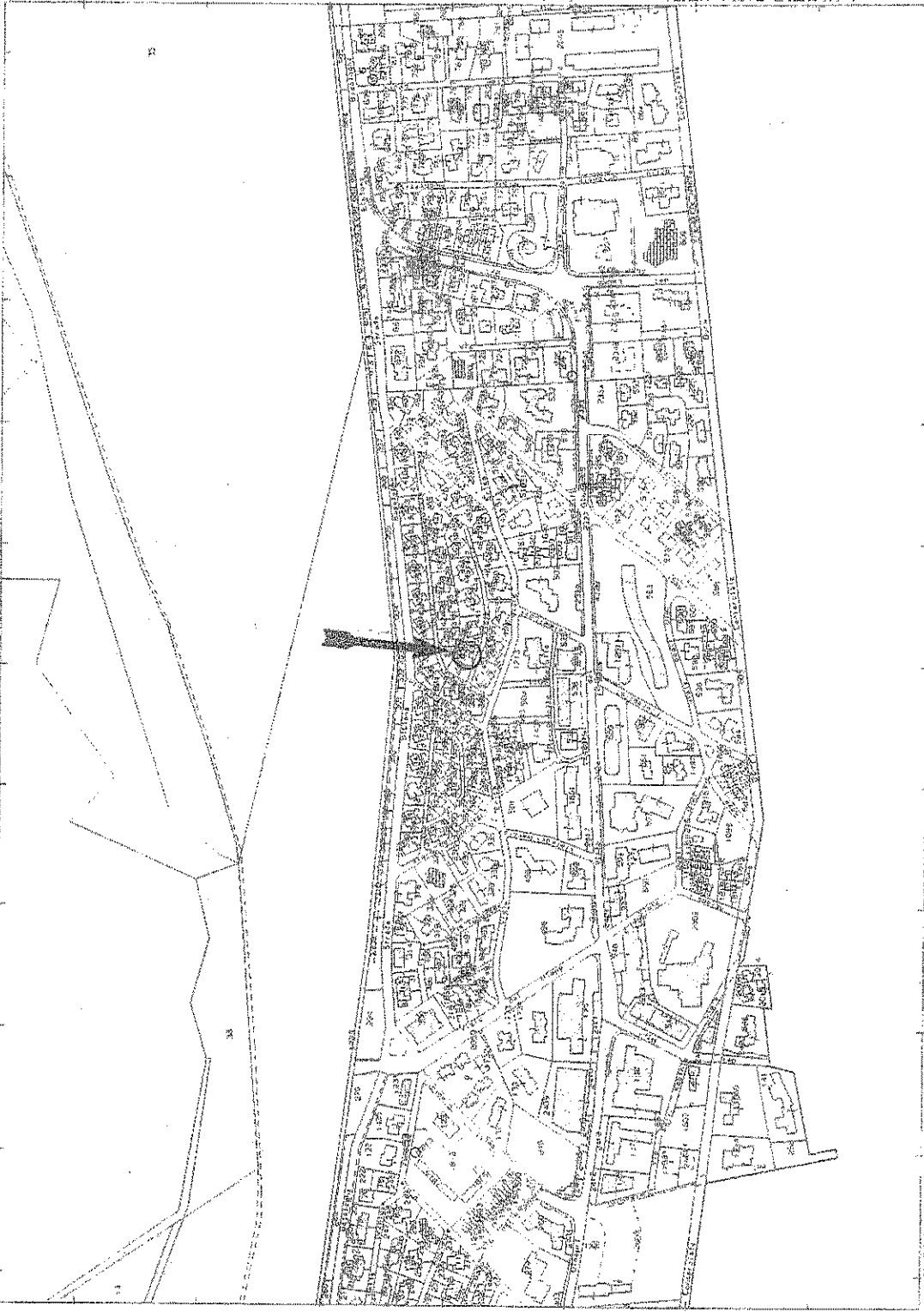
Data generazione:

14-02-2019 14:02:02

L'Esperto alla stima  
perito edile Carlo Zoldan

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Ferritorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis ord (1.00 euro)



Comune S MICHELE TAGLIAROTTO  
Foglio 48  
Riduzione ZOLMAN CARLO  
Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice 1000 000 x 750 000 metri  
9-Nov-2018 11:12:0  
Proj n PD0093186/2018

N=35908

E=26030

Particella 437

MODULARIO  
F. 100 mod. 488



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

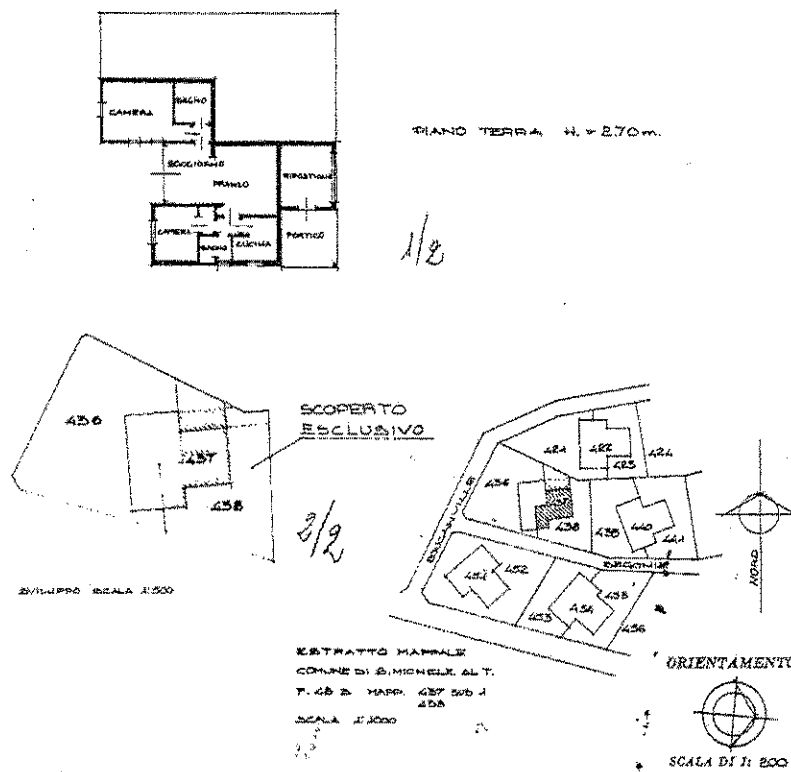
Lire  
200

(L. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1976, N. 64)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGLIAMENTO - Viale delle Piogge n. 295

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA.



SOSTITUIRE CON LA PLANIMETRIA DEL CATASTO EDILIZIO URBANO (L. 64/1976) - Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) - Ediz. 09/11/2018 - n. PN0093189 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultime Planimetrie in atti - Mod. 100/1987 - Ediz. 09/11/2018 - n. PN0093189 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultime Planimetrie in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	14 APR. 1987
PROT. N°	1028
F. 48 B MAPP. 427 SUB J	428

Compilata dal GEOMETRA  
ROSSELLA COEMI  
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di UDINE  
DATA 10.06.1987  
Firma: [Signature]