

---

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

promossa da: [REDACTED]

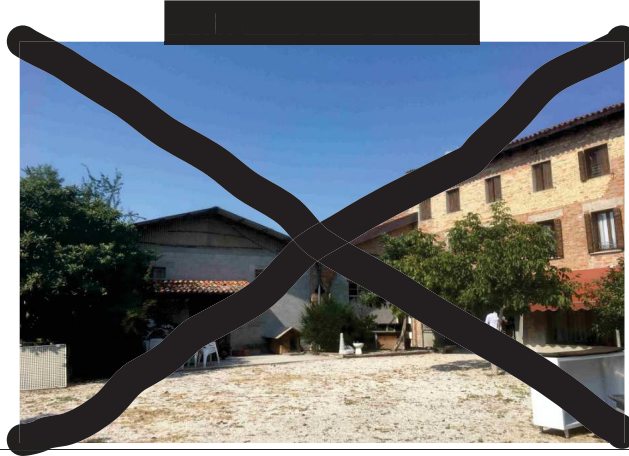
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **230/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021 ore 16:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



**Lotto 2 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16**



**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Pasi  
**Codice fiscale:** PSANDR78S23I904N  
**Partita IVA:** 01456990934  
**Studio in:** Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 349/0722686  
**Email:** pandrea2003@libero.it  
**Pec:** andrea.pasi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)



**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo via Orsa Maggiore, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 37, rendita € € 158,04, [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Piazzale Po, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 79, rendita € € 195,22

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Possesso

**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

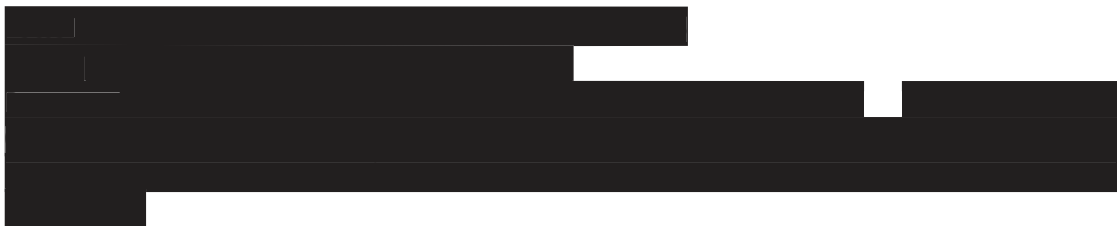
**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di diritto di abitazione quale coniuge superstite

[REDACTED]

[REDACTED]



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

**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)

A table with 4 columns and 10 rows, completely redacted with black boxes.

**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16  
**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

A table with 4 columns and 3 rows, completely redacted with black boxes.A table with 4 columns and 3 rows, completely redacted with black boxes.A table with 4 columns and 3 rows, completely redacted with black boxes.

**4. Creditori Iscritti**

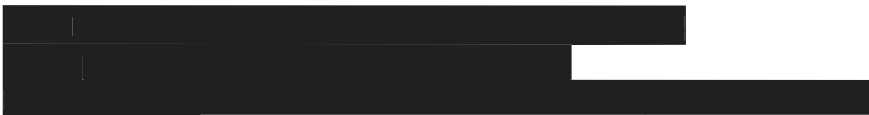
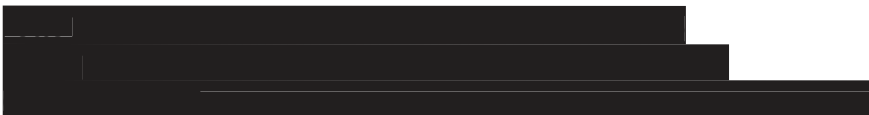
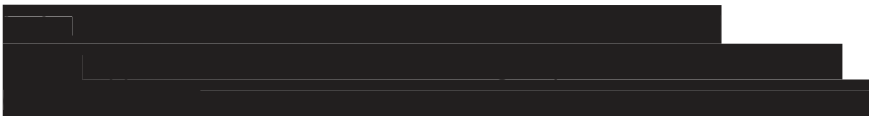
**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)



**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Creditori Iscritti:** 



**5. Comproprietari**

**Beni:** - San Michele Al Tagliamento (VE)



[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Comproprietari:** Nessuno

[REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Misure Penali:** NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16  
**Corpo:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

## 8. Prezzo

**Bene:** - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato: € 47.630,25 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto: 002 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16**

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: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

Note: SUB 15: Classe 6, 3 vani SUB 16: Classe 5, 4,5 vani

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo via Orsa Maggiore, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 37, rendita € € 158,04

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - corridoio comune EST - esterno SUD - altra unità OVEST - sub 16

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Piazzale Po, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 79, rendita € € 195,22

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - corridoio comune e sub 17 EST - corridoio comune e sub 15 SUD - altra unità OVEST - esterno

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

In sede di rilievo è stato appurato che le unità immobiliari sub 15 e sub 16 sono funzionalmente unite da una porta interna, costituendo di fatto un'unica entità. Tenuto conto, altresì, che: - la porta di accesso al sub 15, dal corridoio comune, è stata chiusa; - il locale indicato come WC nella planimetria catastale del sub 15 è privo di sanitari ed è utilizzato come lavanderia; - il locale indicato come cucina-pranzo nella planimetria catastale del sub 16 è privo di cucina; in sede di valutazione è stato considerato un unico lotto. Al piano secondo della planimetria del sub 16, inoltre, è stata rilevata una maggior superficie adibita a "Soffitta praticabile" con altezza minima di ml 1,26 e massima di ml 2,00 circa. Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (all. n. 02.1). Le variazioni planimetriche rilevate (chiusura porta nel sub 15 verso scala comune e apertura di passaggio tra le due unità) non rappresentano, a parere dello scrivente, delle variazioni essenziali in quanto le attuali planimetrie sono atte ad identificare esaustivamente tutti i locali oggetto di valutazione.

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

Trattasi di immobile sito in località Bibione di San Michele al Tagliamento, a circa 700 metri dall'arenile. L'accesso dalla pubblica via avviene sia da via Lemene che da p.le Po. La zona è prettamente tursitico-residenziale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bibione, Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Foce del Tagliamento, zona della Brussa.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Latisana e di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Sulle unità immobiliari grava il diritto di abitazione ex art. 540 cc a favore della sig.ra [redacted] (coniuge superstite) poichè, da quanto comunicatomi verbalmente dal [redacted], i coniugi [redacted] vi abitavano abitualmente e vi avevano stabilito la residenza. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Alessandro Delfino in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 2.025.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetti contro anche i seguenti nominativi: - [redacted]; - [redacted]

Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia, sede Portogruaro in data 29/01/2010 ai nn. 88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2010 ai nn. 20466/4575; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 155.797,07; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetto contro unicamente il [redacted]. Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2019 ai nn. 20937/3565; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in capo alla [redacted]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone

in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/08/2018 ai nn. 29220/5197; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.497.715,68; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in capo al [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/11/2019 ai nn. 2944 iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 42508/29341; Dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento, tale trascrizione vede colpita la quota di 1/1: - del diritto di nuda proprietà in capo al [REDACTED]; - del diritto di usufrutto in capo alla [REDACTED]. Immobili colpiti: - NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11 (oggetto del presente lotto di vendita); - NCEU fg 49 part 1090 subb 16-17-45-44-2-15 (oggetto di altro lotto di vendita).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** \* la somma indicata di seguito è stata desunta dal bilancio preventivo per l'esercizio 2021 (all. n. 06.5) in cui NON sono state ripartite le pendenze condominiali per ogni unità immobiliare bensì per soggetto e, pertanto, **essa fa riferimento ai lotti 2-3-4-5 nel loro complesso**. Sarà cura del potenziale acquirente, per tramite anche del custode, accertarsi dell'esatto importo delle spese condominiali relative allo specifico lotto di vendita.

Spese di gestione per l'esercizio 2021:

- [REDACTED] euro 871,17;
- [REDACTED] : euro 498,33;
- [REDACTED] : euro 1.019,06.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Presenza di scala esterna per l'accesso al piano primo privo di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** in sede di sopralluogo non è stato fornito allo scrivente il libretto di caldaia riportante il codice catasto con la relativa chiave, documento essenziale al deposito dell'attestato di prestazione energetica all'apposito sito regionale Ve.Net.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], quota di 1/1 piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **03/05/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Renato Pirolo, in data 14/12/1978, ai nn. 40868; trascritto a Venezia, in data 13/01/1979, ai nn. 786/729.

Note: Venditore: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 di

usufrutto (all. n. 07.1) dal 03/05/2015 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 25/01/2016, ai nn. 37/9990/16; trascritto a Venezia, in data 29/02/2016, ai nn. 5779/3948. Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, si desume quanto segue: - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 01.03.2016 rep. n. 55639/9130 e trascritto il 16.03.2016 ai n.ri 7395/5434 - accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi"; - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 18.05.2015 rep. n. 55246/8811 e trascritto il 21.05.2015 ai n.ri 13810/9787 - acquisto di legato da parte dell'esecutata [REDACTED] per l'usufrutto in morte di [REDACTED]".

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/02/1975 al n. di prot. 13633

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, inizio lavori con relative comunicazioni ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1976 al n. di prot. 11255

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/09/1977 al n. di prot. 8039 (6164/ed)

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/04/1978 al n. di prot. 2134

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, elaborati grafici, fine lavori e collaudo statico.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento recinzione alla proprietà

Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 6164/ED 11730-27892

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, decreto provinciale datato 29.10.1987, relazione tecnica, inizio lavori ed elaborati grafici

Numero pratica: 27070 (all. n. 06.3.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25169/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.504.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: 27080 (all. n. 06.3.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25170/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.095.90. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: DIA prot. n. 27590 (all. n. 06.3.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: sostituzione alberature

Presentazione in data 13/08/2009 al n. di prot. 27590

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, nulla osta forestale del 11.02.2010 ed autorizzazione ambientale comunale del 03.12.2009.

Numero pratica: SCIA prot. n. 29325 (all. n. 06.3.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione di barriera stradale automatica su via Monticano

Presentazione in data 17/10/2013 al n. di prot. 29325

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, autorizzazione ambientale comunale del 12.03.2014 ed elaborati grafici.

## 15.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Collegamento funzionale tra i locali dell'unità identificata catastalmente al NCEU fg 49 part 1090 sub 15 con quelli del sub 16, concretizzata dall'apertura di un passaggio nel muro divisorio, oltre che dalla presenza di un unico bagno (posto nel sub 16) ed un'unica cucina (posta nel sub 15);

2) lievi differenze interne (rappresentazione di pilastri/colonne di scarico) e ampliamento della "soffitta praticabile" (circa mq 6,26) avente altezza minima di ml 1,26 e massima di ml 2,00 circa. Tale locale è privo dei requisiti di legge per poter essere considerata superficie abitabile.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

CILA in sanatoria+variazione catastale (sole spese tecniche): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

## Note:

Tali opere rientrano nella casistica prevista dall'art. 6 bis del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia) e, pertanto, rientranti nella manutenzione straordinaria tra cui è ricompreso l'accorpamento di unità immobiliari. Il comma 5 dell'art. 6 bis recita: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione". Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati rappresentano un mero riferimento e comprendono anche le spese tecniche. Si ribadisce che sarà onere dell'aggiudicatario, per tramite di un suo tecnico di fiducia, relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale per la determinazione degli esatti importi da versare ai fini della sanatoria, in quanto non è oggetto di incarico provvedere ad un'apposita istanza/pratica edilizia/parere preliminare relativa agli abusi rilevati, unici atti per cui il comune sarebbe tenuto a dare puntuale e formale riscontro scritto in merito ai costi della sanatoria stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 15.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	z. turistica tipo 2 e centro organizzato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5 delle NTA e art. 13 delle NTA del piano di lottizzazione "Riva Bresciani" di cui si riportano di seguito i principali indici e prescrizioni: A) Zone di centro organizzato - indice massimo di fabb. Fondiaria mc. 3.00/mq. - superficie minima del lotto mq. 1000 - percentuale area coperta 30% - altezza massima m. 14 - numero dei piani min. 2 max 4 - distanza dai confini di proprietà ml 4.00 o contatto - distanza minima tra edifici o corpo di fabbrica dello stesso edificio m. 8.00 - lunghezza max fronti m. 100 Nella zona di centro organizzato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale: negozi, esercizi pubblici, piccoli mercati di quartiere; Ricettiva: alberghi, pensioni, motels, villaggi turistici; Culturale: centri sociali, circoli di cultura, biblioteche e sale riunioni; Culto: chiese, oratori, locali per l'istruzione religiosa; Uffici: uffici pubblici o privati, studi professionali, ambulatori medici, sedi di istituti assicurativi, assistenziali e di credito. Per il comprensorio di Bibione le zone di centro organizzato potranno ospitare solo gli uffici delle agenzie di viaggio e di</p>

	<p>informazione, delle agenzie immobiliari e di organizzazione turistica oltre alle sedi degli istituti di credito, le sedi corrispondenti dovranno prendere posto al piano terreno; Spettacolo: sale cinematografiche, o cinema all'aperto, teatri, dancing, locali di svago; Residenza: Le istanze di variazione di destinazione d'uso dovranno seguire le seguenti norme: a) Titolarità della richiesta di cambio di destinazione d'uso. La domanda dovrà essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e da un professionista abilitato. b) Progetto unitario eseguibile a stralci. I titolari o gli aventi titolo dovranno presentare un progetto unitario con le caratteristiche previste al successivo comma d. Tale progetto, eseguibile anche a stralci, rivolgendosi necessariamente all'intero fabbricato dovrà garantire i caratteri della omogeneità e funzionalità delle scelte progettuali. c) Approvazione del progetto unitario da parte della Commissione Edilizia Integrata. Il progetto unitario dovrà essere vagliato dalla Commissione Edilizia Integrata, la quale si esprimerà con parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi ed urbanistici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. d) Prescrizioni al progetto unitario. d.a) Il progetto dovrà avere carattere di unitarietà, individuando e uniformando finiture, forometrie, materiali e colori riguardanti le murature perimetrali dell'intero piano terra di ogni singolo edificio coinvolto nella trasformazione. d.b) Nel caso il fabbricato sia dotato di portico ad uso pubblico, è fatto obbligo di garantirne il libero transito di persone e cose nella porzione prospiciente l'unità immobiliare oggetto dell'istanza particolare. d.c) Nel caso si tratti di portico condominiale, l'uso è analogo a quello per i portici ad uso pubblico, salvo i casi in cui l'assemblea del condominio deliberi diversamente. d.d) Per le variazioni di destinazione d'uso con o senza opere dovranno essere verificate la conformità del nuovo uso alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche. d.e) I mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere ad essi preordinate debbono essere accompagnati dalla sola dimostrazione dell'esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente (Legge 122/89) in riferimento alla nuova destinazione. Gli spazi a standards debbono essere già esistenti al momento della richiesta del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Nel caso lo standard venga reperito al di fuori del lotto di pertinenza del fabbricato, dovrà essere predisposto vincolo di inedificabilità registrato e trascritto dell'area stessa. Autorimesse: locali appropriati di uso pubblico e privato.</p>
--	---



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3.1.3 (all. n. 06.2.2)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 32 e 35 delle NTO adottate (var. 7 al P.I.) (all n. 06.2.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16**

Unità abitativa sita al piano primo e secondo del condominio "Ariete" con accesso dal vano scala comune, interno 18. Composta da:- sub 15 piano primo: cucina-pranzo, camera, wc (uso lavanderia) e terrazzo;- sub 16: cucina-pranzo (uso soggiorno), disimpegno, camera, bagno, veranda e terrazzo. Al piano secondo: camera e bagno.

I due subalterni catastali risultano funzionalmente uniti e collegati da una passaggio interno tra l'attuale soggiorno e la cucina.

Altezza utile ml 2,70. Da quanto riferito dal sig. [REDACTED], è presente un posto auto scoperto esclusivo nell'area condominiale che ha, quest'ultima, accesso carrabile da via Monticano tramite sbarra metallica ad apertura automatizzata (estremità nord-ovest della particella 1090). Il posto auto NON è identificato catastalmente ed il sig. [REDACTED] riferisce che esiste una numerazione dei posti che è stata sempre fonte di "incomprensioni" tra i condomini, causa la non corrispondenza con il numero dell'alloggio di riferimento.

Caratteristiche:

- porta interne in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in legno e doppio vetro (secondo serramento esterno in alluminio in camera e bagno), con scuri in legno (no bagno);
- radiatori lamellari in ghisa;
- presenza di impianto di climatizzazione con unità interne (split) nella cucina e camera del sub 15 e nelle due camere del sub 16; le relative quattro unità esterne sono poste nei terrazzi (lati est ed ovest);
- presenza di camino e di una stufa a legna nel soggiorno;
- presenza di un camino a legna anche nella veranda.

L'impianto di climatizzazione invernale è garantito da una caldaia a gas comune ai lotti 2-3-4-5 del presente rapporto di valutazione; essa trova collocazione al piano terra, nel sottoscala esterno conducente ai lotti 2-3. In copertura di edificio è, inoltre, presente un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria, marca "Super solar" di cui non è stato possibile reperire specifiche informazioni.

**Sulle unità immobiliari grava il diritto di abitazione ex art. 540 cc a favore della sig.ra [REDACTED] poichè, da quanto comunicatomi verbalmente dal [REDACTED], i coniugi**



**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'edificio risale alla fine degli anni '70;
- d) lo stato di manutenzione dell'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima appare discreto con necessità di interventi quantomeno di manutenzione straordinaria;
- e) sono presenti delle difformità edilizie che andranno sanate a cura e spese del nuovo proprietario;
- f) la valutazione dell'unità abitativa ha tenuto conto della disponibilità di un posto auto esterno esclusivo nell'area esterna comune, seppur non chiaramente identificato;
- g) l'arenile di Bibione è posto a circa 700 metri dall'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima;
- h) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza del diritto di abitazione ex lege e dal di lei figlio [REDACTED].

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Uffici del registro di Venezia;Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**16.2 Valutazione corpi:****Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.300,00.

**Sull'alloggio di cui al presente Lotto 2 (subb 15-16) grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra [REDACTED]. Come già affermato dalla Suprema Corte, il diritto di abitazione prevale ed è opponibile, seppure non trascritto, anche all'acquirente in executivis.**

Di ciò si è tenuto conto nella formulazione del valore di stima **che ha riguardato il solo diritto di nuda proprietà in capo al [REDACTED].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano 1-2-subb 15-16 int. 18	83,00	€ 1.200,00	€ 99.600,00
Terrazzo/veranda piano 1-subb 15-16 int. 18	7,25	€ 1.200,00	€ 8.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.300,00
Valore corpo			€ 108.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.300,00
Valore complessivo diritto e quota (quota 1/1 del diritto di nuda proprietà) (55% del valore dell'intera proprietà)			€ 59.565,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 15+sub 16	Abitazione di tipo economico [A3]	90,25	€ 108.300,00	€ 59.565,00

**16.3 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%

)

€ 8.934,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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

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

€ **47.630,25**