

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Renato Giust  
**Codice fiscale:** GSTRNT62D09H657K  
**Partita IVA:** 01232790939  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:** 3471055179  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Descrizione zona:** Semicentrale lungo il viale principale che porta al piazzale Zenith in fronte al mare.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 50, particella 232, subalterno 2, indirizzo via Corso del sole, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 271.14

### 2. Possesso

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari



**Beni:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Corso del sole - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33020

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.in data 23.03.2016, il sottoscritto Renato Giust è stato nominato dal Giudice Francesco Petrucco Toffolo incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 66/2016 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

### ACCERTAMENTI ESEGUITI

- ☐ - sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.10-11);
- ☐ - documentazione fotografica (Allegati n.7-8-9);
- ☐ - acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.12-



13);

- ☐ - acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.11);
- ☐ - acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 33);
- ☐ - ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del (Allegato 4);
- ☐ - acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA (Allegati n.1-2-3);
- ☐ - acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 4-5);
- ☐ - acquisizione del certificato di prevenzione incendi datato 04.09.2008 (Allegato n. 35);
- ☐ - certificato di residenza [REDACTED]. pdf (Allegato 19);
- ☐ - certificato di stato civile [REDACTED]. pdf; (Allegato 20);
- ☐ - attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 23).



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**

Località/Frazione  
via Corso del sole

**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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Corso del sole

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 50, particella 232, subalterno 2, indirizzo via Corso del sole, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 271.14

Derivante da: atto di vendita in data 14 giugno 1991 Notaio Guido Spanò Latisana (UD) repertorio 14694/3213 registrato a Latisana (UD) 21 giugno 1991 al n. 381 Mod. 2V Privati trascritto a Venezia il 24 giugno 1991 al n. 13254/9400.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 53/1000

Confini: L'rea su cui sorge il fabbricato "Condominio Galileo" confina con Corso del Sole e con i mappali n. 852, 870, 883, 885, 2680, 459

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità catastali che riguardano l'altezza del vano: l'altezza dello stato di fatto corrisponde a quella autorizzata dal comune mt. 2.90, mentre catastalmente risultano mt. 2,70

Regolarizzabili mediante: presentazione modifica scheda catastale

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera oggetto di sanatoria ma solo modifica dati catastali scheda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

L'immobile si trova circa a metà di Corso del sole in zona semicentrale di Bibione lateralmente alla strada con ingresso interno sul parcheggio. Il traffico lungo la strada principale è piuttosto sostenuto durante la stagione estiva. L'appartamento posto al primo piano del condominio "Galileo" fa parte di un fabbricato condominiale di n. 4 piani fuoriterra.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro di Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiagge, mare, pineta laguna .

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Quickly Bus&Boat Bibione - Venezia San Marco (Bus+ 95 km, LINEA 7 feriale Bibione - Latisana - Portogruaro - 35 km, LINEA 7 Aeroporto Marco Polo di Venezia - Bibione 95 km, LINEA 351/7 Aeroporto di Treviso - Bibione 90 km, Ronchi dei Legionari - Bibione 65 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED];

Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2013 ai nn. 2924/304.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED];

A rogito di in data ai nn. 80 iscritto/trascritto a Venezia in data 11/03/2016 ai nn. 7215/4920.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 6.163,61 euro

**Millesimi di proprietà:** 53/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A favore [REDACTED]  
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni; Contro [REDACTED]  
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni; al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Spanò, in data 14/06/1991, ai nn. 14694/3213; registrato a Latisana, in data 21/06/1991, ai nn. 381/2v; trascritto a Venezia, in data 24/06/1991, ai nn. 9400/13254.

**Titolare/Proprietario:** A favore [REDACTED]  
[REDACTED] per successione testamentaria al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.  
Note: Denuncia di morte 20/06/2012 Successione testamentaria

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 7440  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Trasformazione ed ampliamento edificio ed uso ristorante ed appartamenti, costruzione recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 06/01/1979 al n. di prot. 727  
Abitabilità/agibilità in data 10/07/1979 al n. di prot. 3230

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. Allegato n. 22

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio - Piano degli Interventi - Comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale inerente il P.I. ai sensi del primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 20



Zona omogenea:	Zona per la residenza turistica, esistenti e di completamento - tipo 1 -
Norme tecniche di attuazione:	vedi Allegato 01
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:	mc/mq 3,00
Rapporto di copertura:	33 %
Altezza massima ammessa:	n. 4 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,21**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 fuori terra piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.

-

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Palazzina.

Le condizioni generali della palazzina sono discrete, anche se nei prossimi anni tra le varie manutenzioni dovrà essere prevista la spesa per i lavori riguardanti il cappotto esterno ed il superamento delle barriere architettoniche.



Appartamento.

Criticità:

Interventi per portare l'appartamento ad un livello abitativo normale  
 Demolizione rifacimento rivestimenti cucina bagno e pavimentazione di tutta la superficie dell'appartamento. Demolizione e rifacimento sanitari bagno. Rifacimento tubature scarichi e carichi impianto idraulico Revisione sostituzione fili condutture elettriche prese e punti comando luci per ottenere certificazione di conformità dell'impianto elettrico da parte di una qualificata nel settore. Dipinture. Risistemazione Serramenti:  
 porte finestre esterne devono essere sostituite da nuovi serramenti a taglio termico e doppi vetri per portare l'involucro edilizio ad un livello standard di prestazione energetica.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>rivestimento guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **plastica bianca** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	48,54	€ 1.225,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,35	5,83	€ 1.225,00



54,37

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: primo semestre 2016

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori:**

A

1. Parcheggio Identificato al n. 5  
Posto al piano terra  
Composto da scoperto  
Sviluppa una superficie complessiva di 12.5 mq  
Valore a corpo: € **5000**

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

Il più probabile valore di mercato del bene in esame viene attribuito per via sintetica, sulla base dei prezzi correnti nella zona delle unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare tenendo conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.



**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO

Fascia/zona: Suburbana/BIBIONE

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Min	Max			
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1600	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

.

**8.2 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parcheggio**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 63.603,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	48,54	€ 1.225,00	€ 59.461,50
terrazzo	5,83	€ 1.225,00	€ 7.141,75

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 63.603,00
Valore corpo	€ 63.603,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 68.603,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.603,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parcheggio	54,37	€ 68.603,00	€ 68.603,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 17.150,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.163,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
modifica dati catastali scheda	€ 557,52

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 45.846,77</b>
---	--------------------

Data generazione:  
05-11-2021 17:11:49

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Giust**

