

---

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

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **169/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Partita IVA: 3243700279

Studio in: Portogruaro (VE)

Telefono: 42172522

Fax: 42172522

Email: studioarkema@libero.it

Pec: Mario.babretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Descrizione zona:** L'immobile in oggetto di perizia è ubicato in uno stabile condominiale sita in località Bibione, in zona centrale e posta a cento metri dalla spiaggia e altrettanti dalle terme di Bibione. Sono presenti tutti i servizi principali in zona e la zona si presenta ben curata.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 30, indirizzo Via Arieta 56, interno 29, piano 4, Comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 39 mq, rendita € 195.22

### 2. Possesso

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

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

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.,  
Agrileasing banca per il leasing della banche di credito coop. spa

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 104.000,00

**Prezzo da occupato:** € 95.000,00

## **Premessa**

Premessa

Con ordinanza del 7/6/2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 169/2016, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

**La S.V.I. fissava l'udienza al 08/11/2017.**

Svolgimento delle operazioni:

Il sottoscritto, arch. Mario Fabretti, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 10/07/2017, come stabilito con il Custode Giudiziario Andrea Maistrello, alle ore 14:30 ho effettuato il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] dipendente dell'agenzia immobiliare [REDACTED], presso gli immobili ubicati in località Bibione del comune di San Michele al Tagliamentoa (Ve) e alle ore 15:15 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti ho continuato la stesura della relazione e ho provveduto a rintracciare i documenti necessari.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha terminato la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I.

**Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
**Località/Frazione Bibione**  
**Via Ariete 56**

**Lotto: 001 - Appartamento**

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

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

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 49, particella 147, subalterno 30, indirizzo Via Ariete 56, interno 29, piano 4,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie  
39 mq, rendita € 195.22

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19 MILLESIMI

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

Vedi all. 1 Doc. 1-2

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

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Terme e spiaggia a pochi metri dall'immobile

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011

Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3

Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018

Data di rilascio: 02/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Si fa presente che il contratto di affitto in essere è riferito a piu' immobili e si quantifica l'importo dell'affitto relativo all'immobile in oggetto di E.I. in **Euro 3500 annuali.**

Vedi all. 1 Doc. 8

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/07/2009 ai nn. 24515/5316; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing banca poer il leasing della banche di credito coop. spa contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2016 ai nn. 17510/11927.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

Vedi all. 1 Doc. 5

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 580,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**spese straordinarie per fondo : 5.130,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 112.86 Euro

**Millesimi di proprietà:** 19 millesimi

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** due vani ascensore posti al piano primo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

Vedi all. 1 Doc. 7-9-10

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI:

Andrusia Immobiliare srl

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2964/ed

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: 1495  
Intestazione: Tonusso Paolino  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 2964  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 0011300  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: Sanatoria  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: 02964/0/03  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 02964/0/05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante alla c.e. 02964/0/03  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 02964/0/07  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: installazione tende da sole  
Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 45146  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: 12643  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643

Vedi all. 1 Doc. 3

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	[REDACTED] a parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Vedi all. 1 Doc. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto Appartamento**

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presenta due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto. Esso è così composto: ingresso-soggiorno con terrazza, angolo cottura, ripostiglio cieco, un bagno cieco e una camera da letto e terrazza. Le rifiniture sono di normale fattura gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne tamburate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento né impianto di climatizzazione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 29.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di



manutenzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 3.000,00
			43,50	

#### Accessori:

Appartamento

1. Posto auto

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

agenzie immobiliari della zona

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento	40,00	€ 3.000,00	€ 120.000,00
terrazza	3,50	€ 3.000,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.500,00
Valore Corpo	€ 130.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento	appartamento	43,50	€ 130.500,00	€ 130.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.100,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 112,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamenti	€ -288,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 95.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 104.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

iva

**Note finali dell'esperto:**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasutti per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

All. n.1 Documenti

All. n.2 Doc. Fotografica

Data generazione:

06-10-2017 08:10:15

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

---

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

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **169/2016** riunita con **198/17**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotti**

**002 - Appartamento ,  
003 - Appartamento ,  
004 - Appartamento ,  
005 - Appartamento ,  
006 - Appartamento**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: **FBRMRA69P08G914V**

Partita IVA: **3243700279**

Studio in: **Portogruaro (VE)**

Telefono: **42172522**

Fax: **42172522**

Email: **studioarkema@libero.it**

Pec: **mario.fabretti@archiworldpec.it**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Descrizione zona:** L'immobile in oggetto di perizia è ubicato in uno stabile condominiale sita in località Bibione, in zona centrale e posta a cento metri dalla spiaggia e altrettanti dalle terme di Bibione. Sono presenti tutti i servizi principali in zona e l'area si presenta ben curata.

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 26, indirizzo Via Ariete 56, interno 25, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 36 mq, rendita € 195.22

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 29, indirizzo Via Ariete 56, interno 28, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 43 mq, rendita € 195.22

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 31, indirizzo Via Ariete 56, interno 30, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 49 mq, rendita € 216.91

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 32, indirizzo Via Ariete 56, interno 31, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 49 mq, rendita € 216.91

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 49, particella 147, subalterno 33, indirizzo Via Ariete 56, interno 32, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 36 mq, rendita € 195.22

## 2. Possesso

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011 Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3 Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018 Data di rilascio: 02/01/2019

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

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ICCREA Bancaimpresa spa, Agrileasing

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ICCREA Bancaimpresa spa, Agrileasing

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ICCREA Bancaimpresa spa, Agrileasing

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ICCREA Bancaimpresa spa, Agrileasing

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ICCREA Bancaimpresa spa, Agrileasing

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Appartamento



**Corpo:** Appartamento  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Ariete 56 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 100.000,00

**Prezzo da occupato:** € 90.000,00

**Lotto:** 003 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 99.400,00

**Prezzo da occupato:** € 90.000,00

**Lotto:** 004 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 138.500,00

**Prezzo da occupato:** € 125.000,00

**Lotto:** 005 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 138.500,00

**Prezzo da occupato:** € 125.000,00

**Lotto:** 006 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 100.000,00

**Prezzo da occupato:** € 90.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 8/11/2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 169/2016 riunita alla procedura 198/17, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch.Mario Fabretti, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare. La S.V.I. fissava l'udienza al **18/04/2018**.

Svolgimento delle operazioni:

Il sottoscritto, arch. Mario Fabretti, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa. Il 20/11/2017, come stabilito con il Custode Giudiziario, alle ore 10.00 ho effettuato il sopralluogo, presso gli immobili ubicati in località Bibione del comune di San Michele al Tagliamento (Ve) e alle ore 11,15 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti ho continuato la stesura della relazione e ho provveduto a rintracciare i documenti necessari.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha terminato la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I.

**Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
**Località/Frazione Bibione**  
**Via Ariete 56**

**Lotto: 002 - Appartamento**

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

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

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 49, particella 147, subalterno 26, indirizzo Via Ariete 56, interno 25, piano 4,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie  
36 mq, rendita € 195.22

Derivante da: atto per fusione di [REDACTED] 30/11/2004 rep. 34230  
racc. 20125

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18 MILLESIMI

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la scheda catastale non è conforme in quanto presenta una difformità nel bagno del cavedio tecnico.**

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

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Terme di bibione a cento metri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011  
Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3  
Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018  
Data di rilascio: 02/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Si fa presente che il contratto di affitto in essere è riferito a piu' immobili

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ICCREA Bancaimpresa spa contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 03/08/2017 ai nn. 26166/17326.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,00 €  
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie per fondo : 4.860,00 €  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0  
Millesimi di proprietà: 18 millesimi  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: due vani ascensore  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
Indice di prestazione energetica: Classe energetica G  
Note Indice di prestazione energetica: -  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -  
Avvertenze ulteriori: si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

### 6. ATTUALI PROPRIETARI: andrusia immobiliare srl

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Sanatori  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante ala c.e. 02964/0/03  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: installazione tende da sole  
Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643

#### **7.1 Conformità edilizia:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	[REDACTED] parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto Appartamento**

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di in complesso condominiale denominato [REDACTED] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presente due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto identificato con l'interno n.25. Esso è così composto: ingresso-soggiorno con terrazza, angolo cottura, ripostiglio cieco, un bagno e una camera da letto. Le rifiniture sono di normale fatture gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne i tamburate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento ne impianto di climatizzazione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 25.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	38,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 3.000,00
			42,00	

#### Accessori:

##### Appartamento

##### 1. Posto auto

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Agenzie immobiliari della zona

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	38,00	€ 3.000,00	€ 114.000,00
terrazza	4,00	€ 3.000,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.000,00
Valore Corpo	€ 126.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Posto auto	42,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
spese tecniche per difformità catastale	€ 0,00
	€ -800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

iva

## Lotto: 003 - Appartamento

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.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 147, subalterno 29, indirizzo Via Ariete 56, interno 28, piano 4,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie  
43 mq, rendita € 195.22

Derivante da: atto per fusione di [redacted] rep. 34230  
racc. 20125

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19 MILLESIMI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Terme di bibione a cento metri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011  
Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3  
Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018  
Data di rilascio: 02/01/2019

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ICCREA Bancaimpresa spa contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 03/08/2017 ai nn. 26166/17326.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 580,00 €  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese straordinarie per fondo : 5.130,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0  
**Millesimi di proprietà:** 19 millesimi  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** due vani ascensore  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

## 14. ATTUALI PROPRIETARI: andrusia immobiliare srl

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 2964

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Sanatori  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante ala c.e. 02964/0/03  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: installazione tende da sole  
Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643

#### 15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: nel bagno è presente finestra, che nei disegni del comune non è stata inserita

#### 15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	[REDACTED] a parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto <b>Appartamento</b>
--

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di in complesso condominiale denominato [REDACTED] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presente due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto identificato con l'interno n.28. Esso è così composto: ingresso-soggiorno con terrazza, angolo cottura, ripostiglio cieco, un bagno e una camera da letto. Le rifiniture sono di normale fatture gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne i tamburate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento ne impianto di climatizzazione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 28.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 3.000,00
			43,50	

**Accessori:****Appartamento****1. Posto auto**

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari della zona

**16.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento	40,00	€ 3.000,00	€ 120.000,00
terrazza	3,50	€ 3.000,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.500,00
Valore Corpo	€ 130.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.500,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Posto auto	43,50	€ 130.500,00	€ 130.500,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
spese tecniche e oblazione per sanatoria	€ 0,00
	€ -5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 99.400,00

**16.5 Regime fiscale della vendita**

iva

**Lotto: 004 - Appartamento**

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

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

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 147, subalterno 31, indirizzo Via Ariete 56, interno 30, piano 4, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 49 mq, rendita € 216.91

Derivante da: atto per fusione di [REDACTED] rep. 34230 racc. 20125

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23 MILLESIMI

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile presenta una finestra al posto di una porta nella camera piccola, e non è presente il cavedio nel ripostiglio**

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

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Terme di bibione a cento metri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

**19.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011

Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3

Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018

Data di rilascio: 02/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ICCREA Bancaimpresa spa contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 03/08/2017 ai nn. 26166/17326.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 701,71 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese straordinarie per fondo : 6.120,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0

**Millesimi di proprietà:** 23 millesimi

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** due vani ascensore posti al piano primo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

**22. ATTUALI PROPRIETARI: andrusia immobiliare srl**

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)  
Per lavori: Sanatori  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante ala c.e. 02964/0/03  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: installazione tende da sole  
 Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)  
 Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
 Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643

### 23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: è stata realizzata una finestra al posto di una porta sulla camera piccola.

### 23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile Condominio Smeralda A fa parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Appartamento**

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale denominato [redacted] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presenta due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto identificato con l'interno n.30. Esso è così composto: ingresso, soggiorno con terrazza, angolo cottura, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto con terrazza. Le rifiniture sono di normale fatture gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne e tamburate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento né impianto di climatizzazione. È presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 30.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
 1/1 di [redacted] Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: [redacted]  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

È posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	52,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	8,50	€ 3.000,00

60,50

**Accessori:**

Appartamento

1. Posto auto

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari della zona

**24.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,00	€ 3.000,00	€ 156.000,00
terrazza	8,50	€ 3.000,00	€ 25.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 181.500,00
Valore Corpo	€ 181.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 181.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 181.500,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Posto auto	60,50	€ 181.500,00	€ 181.500,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 36.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

spese tecniche e oblazione	€ -6.700,00
<b>24.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 125.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 138.500,00
<b>24.5 Regime fiscale della vendita</b>	iva

### **Lotto: 005 - Appartamento**

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

#### **25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 49, particella 147, subalterno 32, indirizzo Via Ariete 56, interno 31, piano 4, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 49 mq, rendita € 216.91

Derivante da: atto per fusione di [REDACTED]  
racc. 20125

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23 MILLESIMI

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: nella camera piccola è stata realizzata una finestra al posto di una porta e nel ripostiglio non è presente il cavedio**

#### **26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .  
**Attrazioni storiche:** Portogruaro.  
**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

#### 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011  
Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3  
Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018  
Data di rilascio: 02/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Si fa presente che il contratto di affitto in essere è riferito a piu' immobili e si quantifica l'importo dell'affitto relativo all'immobile in oggetto di E.I. in Euro 3500 annuali.

#### 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ICCREA Bancaimpresa spa contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 03/08/2017 ai nn. 26166/17326.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 701,71 €  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese straordinarie per fondo : 6.120,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0  
**Millesimi di proprietà:** 23 millesimi  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** due vani ascensore posti al piano primo  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G  
**Note Indice di prestazione energetica:** -  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** -  
**Avvertenze ulteriori:** si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

#### 30. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Sanatori  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante ala c.e. 02964/0/03  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: installazione tende da sole  
Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)  
Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)  
Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643



**31.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: nella camera piccola è stata realizzata una finestra al posto di una porta

**31.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	[REDACTED] fa parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto <b>Appartamento</b>
--

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di in complesso condominiale [REDACTED] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presente due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto identificato con l'interno n.31. Esso è così composto: ingresso, soggiorno con terrazza, angolo cottura, un bagno , un ripostiglio e due camere da letto con terrazza. Le rifiniture sono di normale fatture gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne i tamburate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento ne impianto di climatizzazione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 31.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm  
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di manutenzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	52,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	8,50	€ 3.000,00
			<b>60,50</b>	

#### Accessori:

##### Appartamento

##### 1. Posto auto

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di

nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;  
d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti: Agenzie immobiliari della zona**

### 32.2 Valutazione corpi:

#### Appartamento. Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento	52,00	€ 3.000,00	€ 156.000,00
terrazza	8,50	€ 3.000,00	€ 25.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 181.500,00
Valore Corpo	€ 181.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 181.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 181.500,00

#### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento	Posto auto	60,50	€ 181.500,00	€ 181.500,00

### 32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 36.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
spese tecniche e oblazione	€ 0,00
	€ -6.700,00

### 32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 125.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 138.500,00

### 32.5 Regime fiscale della vendita

iva

## Lotto: 006 - Appartamento

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

### 33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione ,  
Via Ariete 56

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 49, particella 147, subalterno 33, indirizzo Via Ariete 56, interno 32, piano 4,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie  
36 mq, rendita € 195.22

Derivante da: atto per fusione di [redacted] rep. 34230  
racc. 20125

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18 MILLESIMI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: è presente una diffornità  
del cavedio nel bagno

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

Immobile situato in località Bibione nota località Balneare, posto in zona centrale e che dista un  
centinaio di metri dalla spiaggia e dalle terme di Bibione. Il quartiere è composto prevalentemente  
da immobili a destinazione residenziale turistica ed alberghiera.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia a settanta chilometri circa a ovest.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Valle Vecchia .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione degli autobus 1 km

### 35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2011

Registrato a Portogruaro il 27/01/2011 ai nn.373 serie 3

Tipologia contratto: tre anni, scadenza 03/01/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/07/2018

Data di rilascio: 02/01/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2009 ai nn. 37406/8221; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1000000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ICCREA Bancaimpresa spa contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 03/08/2017 ai nn. 26166/17326.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 549,16 €  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese straordinarie per fondo : 4.860,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0  
**Millesimi di proprietà:** 18 millesimi  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** due vani ascensore posti al piano primo  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G  
**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** si allegano nei documenti le cause in corso del condominio fornite dall'avvocato del Condominio

### 38. ATTUALI PROPRIETARI: andrusia immobiliare srl

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/09/1966 al n. di prot. 10924

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: adeguamento legge 818/84  
Rilascio in data 07/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)  
Per lavori: Sanatori  
Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 13790/86

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifiche prospettiche  
Rilascio in data 30/07/1998 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante ala c.e. 02964/0/03  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: installazione tende da sole  
Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot.

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: sistemazioni esterne, recinzioni e copertura posti macchina  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/11/2004 al n. di prot. 45146

Numero pratica: [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: varianti all'area esterna, recinzioni e parcheggi  
Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot. 12643

### 39.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 39.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	del Consiglio comunale n.60 del 27/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	[REDACTED] a parte di un Comparto edificatorio con destinazione edilizia residenziale , volumetria massima di 7950 mc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volume massimo ammesso:	7950 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto <b>Appartamento</b>
--

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] composta da 48 U.I. disposti su sette livelli. Il condominio presenta due vani ascensore posti al piano primo e l'immobile è ubicato al piano quarto identificato con l'interno n.32. Esso è così composto: ingresso-soggiorno con terrazza, angolo cottura, ripostiglio, un bagno e una camera da letto. Le rifiniture sono di normale fatture gran parte originali dell'epoca dell'edificio, il bagno è stato ristrutturato di recente con rifiniture in ceramica, pavimentazioni in quadrotte in cemento e inerti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne intagliate e verniciate, finestre in legno senza vetrocamera con persiane in plastica. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento né impianto di climatizzazione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile possiede un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna identificato con il n. 32.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto di E.I. si presenta in normali condizioni di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	38,00	€ 3.000,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 3.000,00
			<b>42,00</b>	

**Accessori:****Appartamento****1. Posto auto**

identificato al n. 29 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 0

Note: posto auto assegnato

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari della zona

**40.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	38,00	€ 3.000,00	€ 114.000,00
terrazza	4,00	€ 3.000,00	€ 12.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.000,00
Valore Corpo	€ 126.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Posto auto	42,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

**40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese tecniche per difformità catastale	€ -800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

**40.5 Regime fiscale della vendita**

iva

**Note finali dell'esperto:**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasutti per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

All. n.1 Documenti  
All. n.2 Doc. Fotografica

Data generazione:  
24-11-2017 09:11:58

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

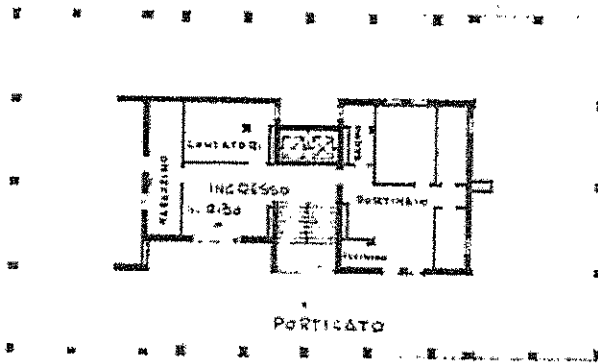
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Maria del Tagli. Via Ariete - BIRICHÉ

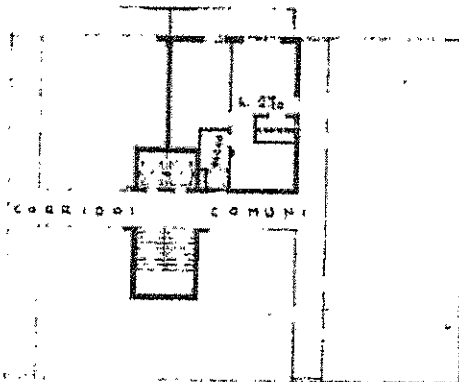
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Volturno

PIANO TERRA: comune a tutte le unità



PIANO 4°



Foglio 49 mapp. 35/bu = Sub 29

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZZI RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.

10/7

67  
164  
30

Completata da

Iscritto all'Albo da

della Professione

DATA

Firma:

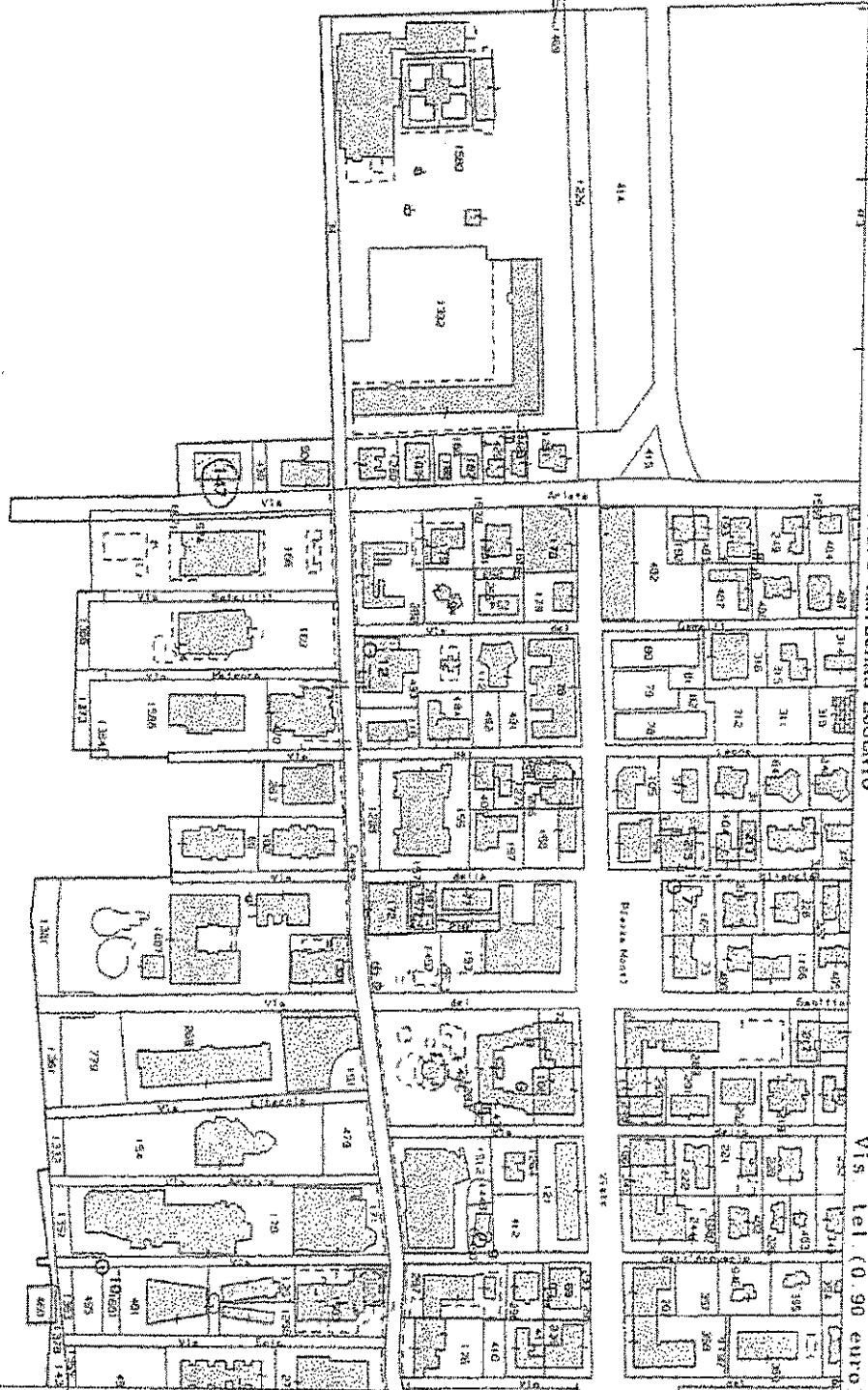
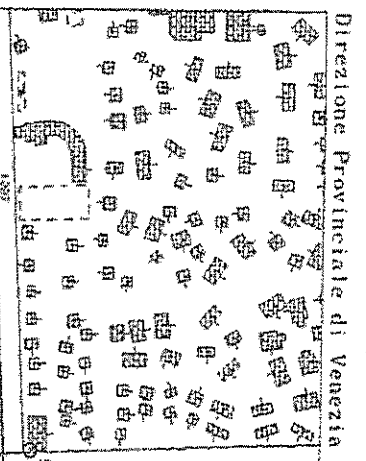
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0440) - < Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 30 >  
VIA ARIETE piano: 4;

Ultima planimetria in atti

N=36000

E=29100

1 particella: 147



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MILCARE EUGENIO

Vis. tel (0.90 euro)

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

Lire 20

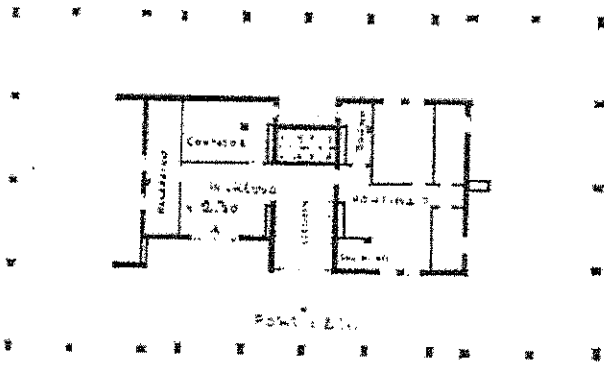
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di S. Michele al Tagl. in Ariete - BIBIONE

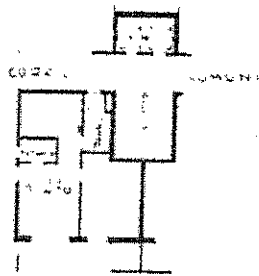
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Venezia

PIANO TERRA: comune a tutte le unità

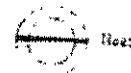


PIANO 4°



Foglio 49 mapp. 35/bu = Sub 25

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO

Computata dal [Redacted Signature]	
DATA 14/11/2017	117 76
[Redacted]	[Redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (6040) - Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 26

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 14/11/2017 - n. T111852 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Lire  
20

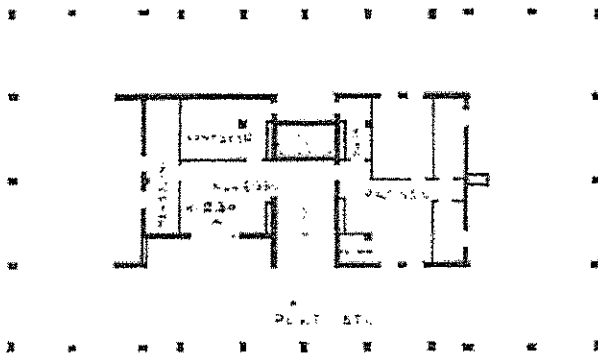
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di FABBRICATI - Comune di FABBRICATI (0440) - Via ARIETE - 0440

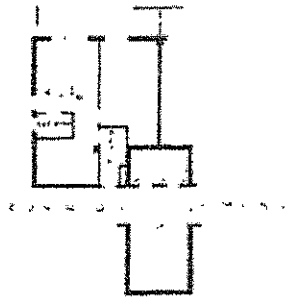
Data

Vedi nota di destinazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di FABBRICATI

PIANO TERRA: comune a tutte le unità



PIANO 4°



Foglio 49 rapp. 35/ba = Sub 28

ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO

DATA	14/11/2017
PROF. S.	11/14
	1/9

Completata dal  
[Redacted]  
della Provincia di  
[Redacted]  
Firma [Redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (0440) - < Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 29 >  
Manu 01

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Ministero delle Finanze - Ufficio Tecnico Erariale

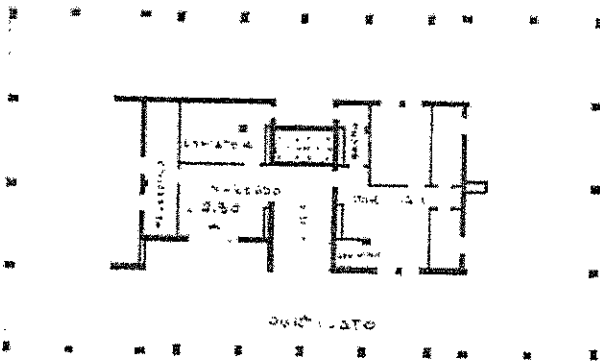
Libro 20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

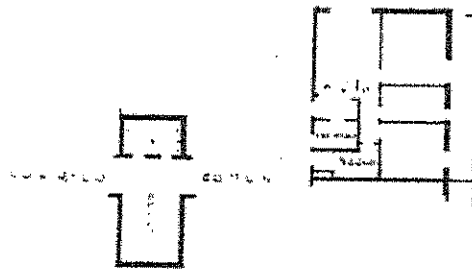
Planimetria dell'immobile sito al Comune di S. Michele al Tagli. 1<sup>ra</sup> Ariete - Bibione

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

PIANO TERRA: comune a tutte le unità



PIANO 4°



Foglio 49 mapp. 35/bu = Cab 30

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL CAD

DATA	14/11/2017
PROF. A.	147
	31

Comparto del  
Incarico all'Ufficio  
della Direzione  
147  
31

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0046) - < Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 31 >  
VIA ARIETE piano: 4;

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

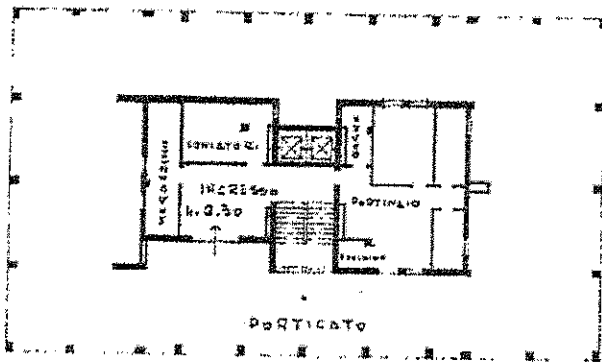
IN VIRTU' DELLA LEGGE 11 APRILE 1968, N. 409

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Michele al Tagl. Via Ariete - BIBIONE

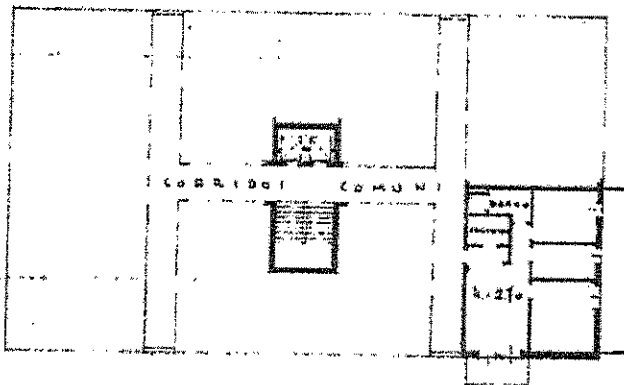
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

PIANO TERRA: comune a tutte le unità

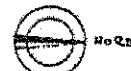


PIANO 4°



Foglio 49 supp. 15/ku - Sub 31

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

15/11/17

169  
167  
32

Compilato da [redacted]  
Insieme all'Albo di [redacted]  
della Provincia di [redacted]  
data [redacted]  
Piemonte [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 32 >

Ultima planimetria in auti

Modello 01/01/0001



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

Min. D. C. Catasto Edilizio Urbano

Lire 20

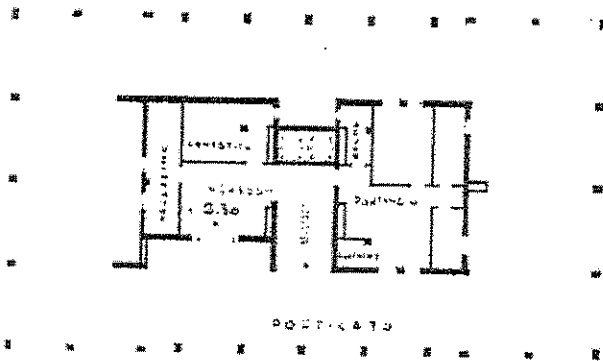
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Michele al Toppo, Via Ariete - BIRIONE

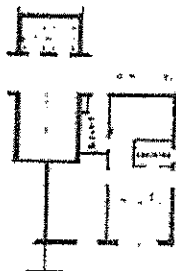
Dati: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

PIANO TERRA: comune a tutte le unità

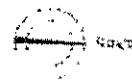


PIANO 4°



Foglio 49 rapp. 35/bn = Sub 32

ORIENTAMENTO



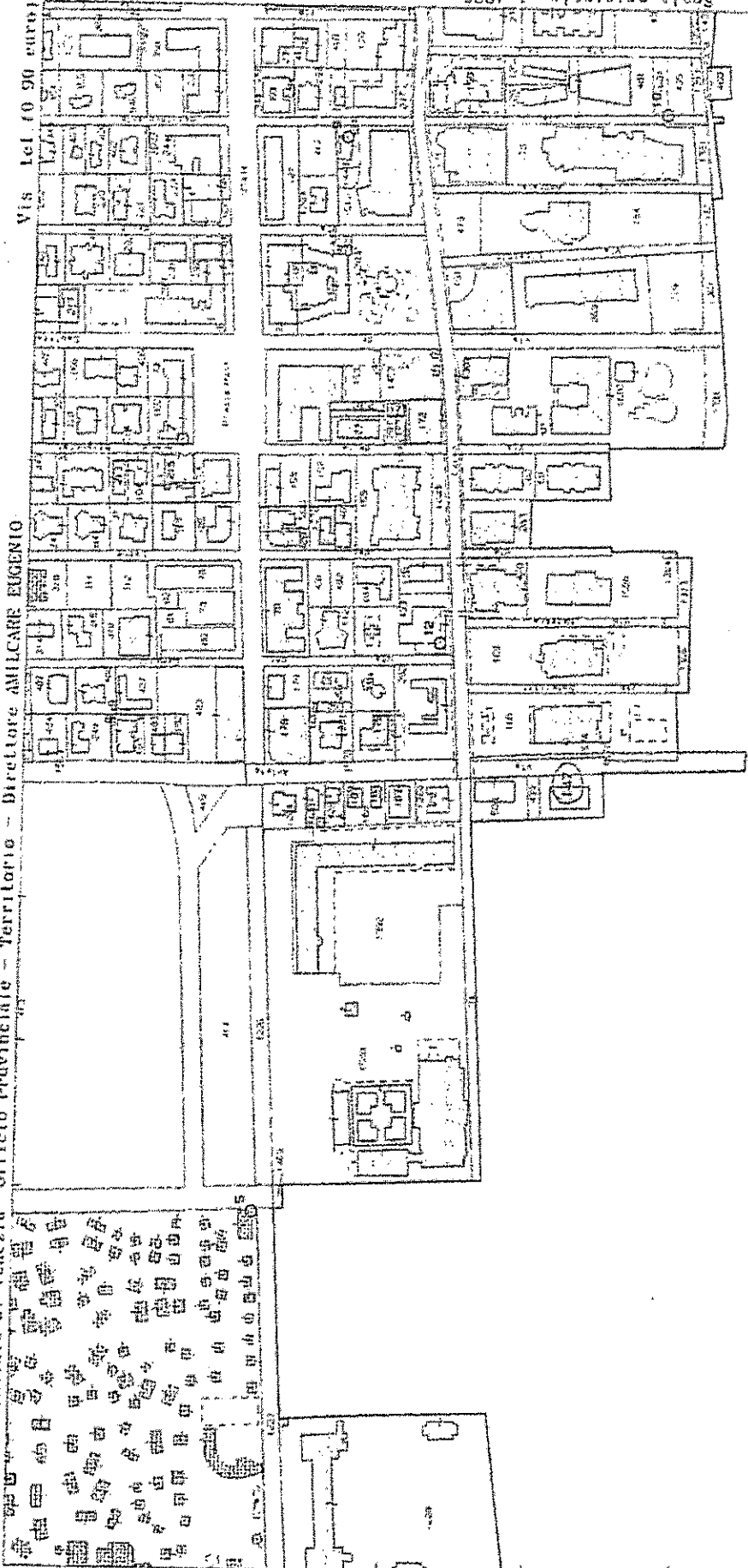
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL CATASTO	
1111	117
1102	117
	33

Computata dal [REDACTED]  
Esatta al 1/1000  
della Provincia di [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 49 - Particella: 147 - Subalterno: 33 >  
VIA ARIETE piano: 4;

Ultima planimetria in atti





Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Visi del 10.90

16-GIU-2017 10 37 33  
Prot. n. 173412/2017

Scala originale 1:4000  
Dimensione cartice 1068 000 X 756 000 metri

Comune S. MICHELE TAGLIAMENTO  
Foglio 49