

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **384/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lo o 001**

**Esperto alla s ma:** Arch. Renato Giust  
**Codice scale:** GSTRNT62D09H657K  
**Par ta IVA:** 01232790939  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Da Catastali

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

**Descrizione zona:** la zona in oggetto si trova a Bibione tra Lido del Sole e Bosco Canoro, tra il centro e Bibione Pineta. L'appartamento fa parte di un complesso di 104 unità e si affaccia direttamente sulla spiaggia attraverso una pineta con annessa piscina.

**Lo o:** 001

**Corpo:** A

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

**Da Catastali:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted] foglio 48, particella 2036, subalterno 208, indirizzo via giacomo puccini, piano 1-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie 80 mq escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 451.90

### 2. Possesso

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

**Lo o:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

**Lo o:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscri

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

**Lo o:** 001

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020



Lo o: 001

Corpo: A

Comproprietari:

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

Lo o: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

Lo o: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Giacomo Puccini 100 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 33020

Lo o: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

### Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 14.06.2017, il sottoscritto Renato Giust è stato nominato dal Giudice Monica Biasutti incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 384/2016 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

#### ACCERTAMENTI ESEGUITI

- ☑ - sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.10-11);
- ☑ - documentazione fotografica (Allegati n.7-8-9);
- ☑ - acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.12-13);
- ☑ - acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.11);



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



Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Giacomo Puccini 100

Lo o: 001

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Giacomo Puccini 100

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbrica :

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] foglio 48, particella  
2036, subalterno 208, indirizzo via giacomo puccini, piano 1-2, comune San Michele al  
Tagliamento, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie 80 mq escluse aree  
scoperte 75 mq, rendita € 451.90

Derivante da: - atto compravendita del 14/12/1998 Rep. 9181 Not. Cortelazzo Roberto  
trascritto in data 22/12/1998 ai nn. 32911/21752 da potere di [redacted] con sede [redacted]  
(C.F.: [redacted]; - atto di compravendita del 28/03/1981 [redacted] trascritto in data  
[redacted] ai nn. [redacted], da potere di [redacted]  
[redacted] detto anche [redacted] con sede in Udine. In virtù  
di successivo atto del 06/08/1981 Rep. [redacted] trascritto in  
data 11/05/1992 ai nn. 11093/8180 la [redacted] si [redacted] trasferendo  
la propria sede da Pordenone a Latisana. In virtù del verbale di assemblea straordinaria giusta  
atto del 12/09/1996 Rep. 93126 [redacted] trascritto in data 14/10/1996 ai nn.  
22888/15912 la società Edisole s.r.l. trasferiva la propria sede da Latisana a Udine.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9.75/1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

la zona in oggetto si trova a Bibione tra Lido del Sole e Bosco Canoro, tra il centro e Bibione Pineta  
in via Giacomo Puccini. E' dotata di ingresso privato con accesso controllato, in una delle zone più  
esclusive di Bibione Pineta ed il fabbricato si affaccia direttamente sulla spiaggia attraverso una  
pineta con annessa piscina privata.

**Categoria:** che zona: periferica normale

**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:** Non specificato

**Caratteristiche delle zone limitrofe:** residenziali

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

**Aree di interesse paesaggistico:** Spiagge, mare, pineta laguna.

**Aree di interesse storico:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 1.146,90 (conguaglio a debito in base al consuntivo 2016 di Euro 1,86 + spese a preventivo per la gestione 2017 Euro 1.145,04 – si allega verbale dell'assemblea del 24.06.2017 in cui si approvano i bilanci).

**Millesimi di proprietà:** 9,75/1000

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

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

**Assenza di prestazione energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10730

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1998 al n. di prot.

#### 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	n. 3 piani fuori terra

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale di 104 unità che si chiama Campiello del Sole. Vi si accede da scala comune "D" ed è su 2 piani al primo e al secondo piano composto da ingresso bagno, cucina, soggiorno, terrazzo al primo e 2 camere, bagno e terrazzo al secondo. Dell'immobile fa parte anche un garage interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **87,60**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 100; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni e non sono a conoscenza di particolari criticità.

**Caratteristiche che descrivono:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:



inesistente condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a ba ente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in co o</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di ma oni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elemen autobloccan</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a ba ente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione an panico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 1	sup lorda di pavimento	1,00	38,14	€ 2.600,00
appartamento piano 2	sup lorda di pavimento	1,00	35,27	€ 2.600,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	4,97	€ 2.600,00

78,38

**Criteri es ma vi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio





**Accessori:**

A

1. autorimessa privata      identificato al n. 100 posto al piano seminterrato composto da unico vano -  
Sviluppa una superficie complessiva di 20.27 mq  
Valore a corpo: € 23900

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti :**

**Criteri di stima:**

**CRITERIO DI STIMA**

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

**Elenco fonti :**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO.

**8.2 Valutazione corpi:**



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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano 1	38,14	€ 2.600,00	€ 99.164,00
appartamento piano 2	35,27	€ 2.600,00	€ 91.702,00
terrazzo	4,97	€ 2.600,00	€ 12.912,90
Valore corpo			€ 229.788,00
Valore accessori			€ 23.900,00
Valore complessivo intero			€ 253.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.844,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata	78,38	€ 253.688,00	€ 126.844,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 31.711,00
Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 38.053,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.146,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.932,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00


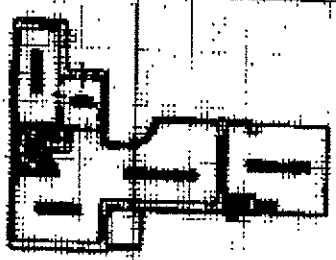

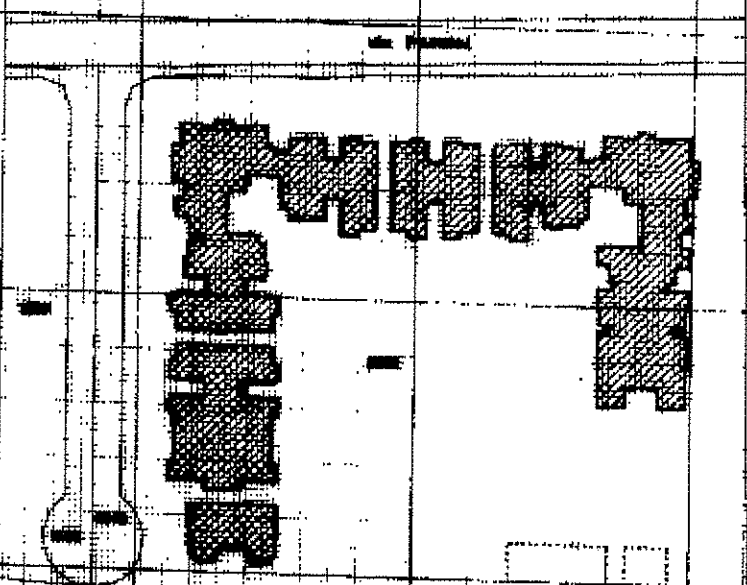
Data generazione:  
07-10-2017 15:10:16



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


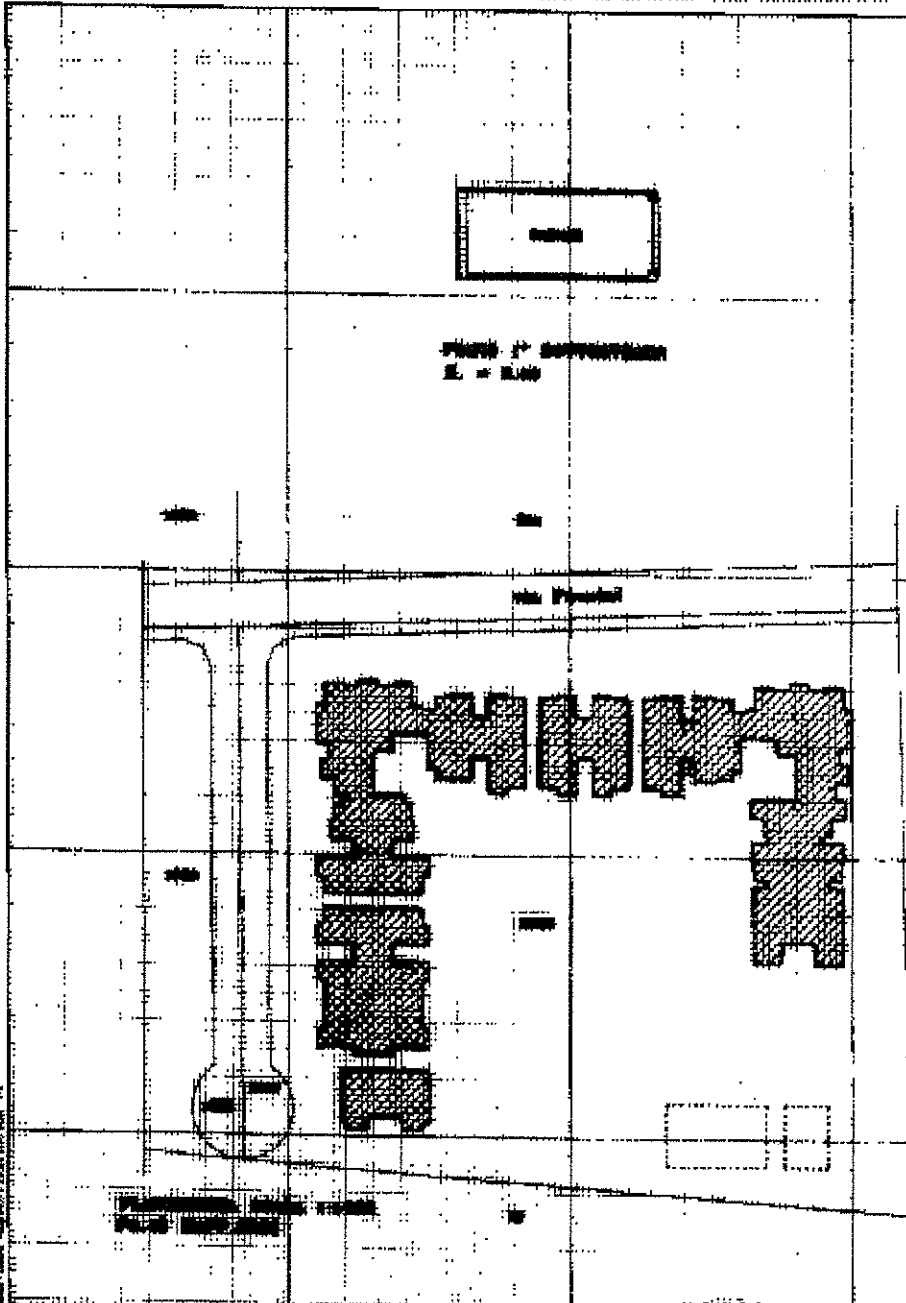



Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 05/07/2017 - n. T16230 - Richiedente: GSTENT62D09H657K

 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 552)		MOD. DM IC LINEA 200
Pianimetria di u.f.u. in Comune di... <b>SAN MICHELE AL T.70</b> ... via <b>PUCINI LOC. BARRONE LIDO DEL SOLE</b> ... civ.		
 <p>PIANO SOLO 1-4-70</p>		 <p>PIANO SOLO 1-4-70</p>
 <p>via Pucini</p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		RIBRIVATO ALL'UFFICIO SCALA DI 1:500 203-486/99
Ultima pianimetria in sito (informativa catastale) Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 05/07/2017 - n. T16230 - Richiedente: GSTENT62D09H657K Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesta: A4(210x297)		

Catasto Edilizio Urbano - Subalterno: 208 >  
 Foglio: 48 - Particella: 2856 - Subalterno: 208 >  
 Comune di S. MICHELE AL T.70 - Catasto Edilizio Urbano (1640) - < Foglio: 48 - Particella: 2856 - Subalterno: 208 >  
 VIA PUCINI GIACOMO piano: 1-2;

Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 05/07/2017 - n. TI6229 - Richiedente: GSTRNT62D09H657K

MINISTERO DELLE FINANZE 1997		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 10-4-1939, n. 652)	MOD. 99 (CM) U.P. 300
Planimetria di u.f.u. in Comune di <b>SAN MICHELE AL T.VE.</b> Via <b>PIACENZA</b> LOC. <b>BRONNO LINO DEL SOLE</b> CIV. ....			
			
<b>Parte 1° soprastante</b> <b>S. = 2.100</b>			
<b>Parte 2° sottostante</b>			
ORIENTAMENTO 			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		COMPILATO DA (Firma cognome e nome) (Firma cognome e nome) (Firma cognome e nome)	
Ultimi pianiometrici in atti		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 05/07/2017 - n. TI6229 - Richiedente: GSTRNT62D09H657K		20.9286/97	
Totale schede Formato di acquisizione: 210x297 - Formato stampa richiesto: 210x297			

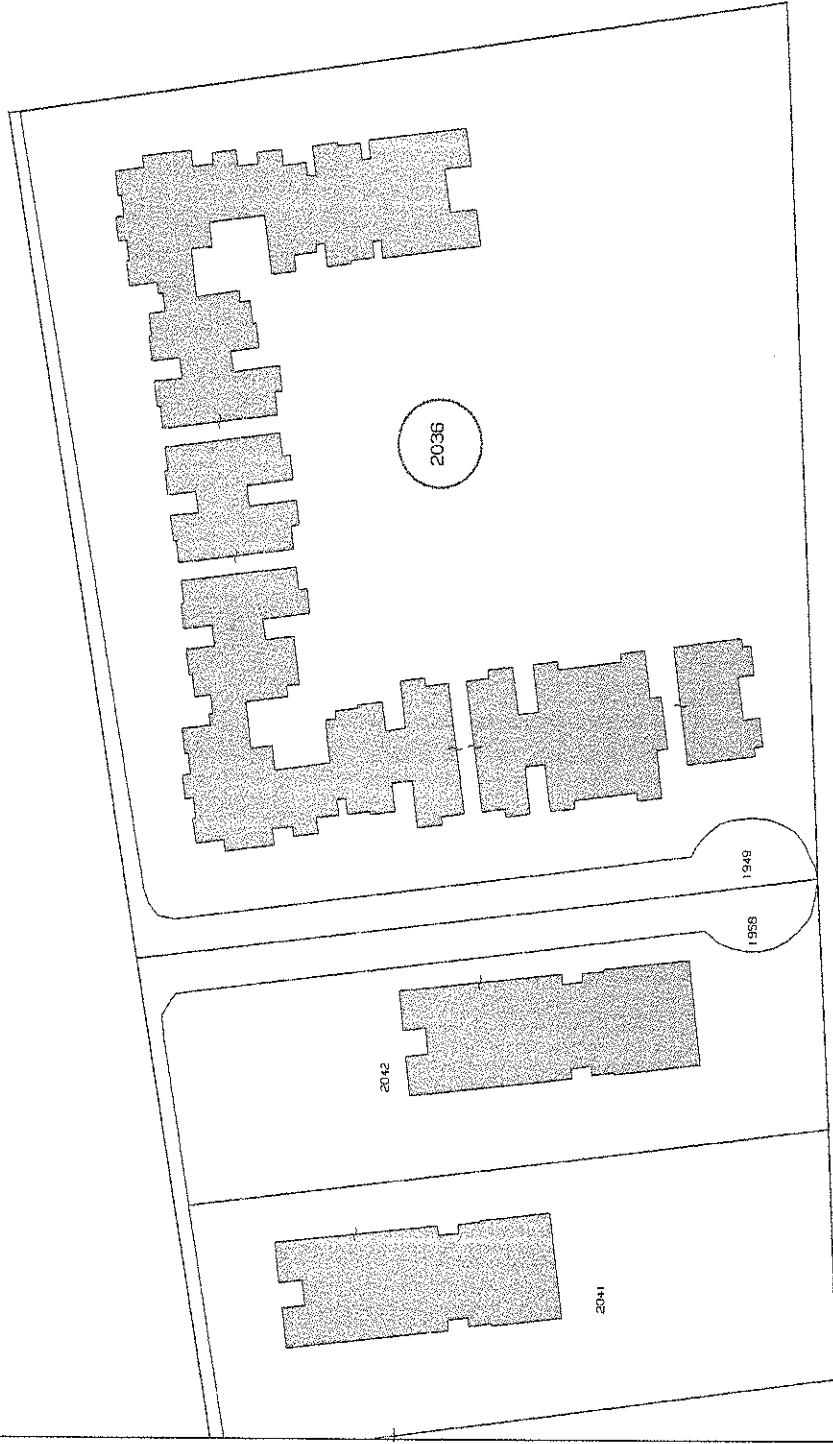
Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - Foglio: 48 - Particella: 2036 - Subalterno: 64 -  
 VIA S. CINCIO GIACOMO (Spiano: S.)

**Allegato 09**

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

Vis. tel. (0.90 euro)

N=5061100



Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO  
Foglio: 48 SV1: U  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
22-Ago-2017 11:15:24  
Prof. n. 177988/2017

E=1813600

I Particella: 2036