

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Cremasca Credito Cooperativo Società Cooperativa**

contro: 

N° Gen. Rep. **115/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 14.12.2015, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 22.01.2016, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di San Michele al Tagliamento – Frazione Bibione e alla presenza del collaboratore del sostituto custode, [REDACTED] e dei Sig.ri [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente al bene immobile di cui all'atto di pignoramento rep. n. 347 del 30.01.2015  
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pleione n.14 sito a San Michele Al Tagliamento (Venezia) – Frazione Bibione

**Lotto:** 001

**Corpo:** A) FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**  
[REDACTED]

-Foglio 49, particella 378, indirizzo via Pleione n.14, piano T-1, categoria A/7, classe 7, consistenza 13 vani, superficie catastale totale mq.252, rendita € 1.208,51,

-Foglio 49, particella 378, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 09.50

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pleione n.14 sito a San Michele Al Tagliamento (Venezia) – Frazione Bibione

**Lotto:** 001

**Corpo:** A) FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Possesso:** l'abitazione viene occupata nella disponibilità di parte esecutata nel periodo estivo

### 3. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pleione n.14 sito a San Michele Al Tagliamento (Venezia) – Frazione Bibione

**Lotto:** 001

**Corpo:** A) FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Creditori Iscritti:**

BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.;

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

### 4. Comproprietari

**Beni:** Via Pleione n.14 – sito a San Michele Al Tagliamento (Venezia) – Frazione Bibione

**Lotti:** 001

**Corpo:** A) FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Comproprietari:** Nessuno

5. **Prezzo**

Bene: Via Pleione n.14 sito a San Michele Al Tagliamento (Venezia) – Frazione Bibione

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: € 310.000,00

**Bene in San Michele Al Tagliamento (Venezia)**

Frazione Bibione

Via Pleione n.14

**Lotto: 001**

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

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A) FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE.

Abitazione in villini [A7] sita in Località: Bibione, via Pleione n.14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

(vedi allegato 3 – visura catastale)

Foglio 49, particella 378, indirizzo via Pleione n.14, piano T-1, categoria A/7, classe 7, consistenza 13 vani, superficie 252, rendita € 1.208,51

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 49, particella 378, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 09.50

(vedi allegato 5 – visura catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-lievi difformità nelle forometrie esterne;

-il primo piano, nel periodo estivo, viene utilizzato come alloggio indipendente dal resto della villa unifamiliare.

Il fabbricato non risulta, inoltre, inserito in mappa al catasto terreni.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di villa, posta a breve distanza dall'area pedonale di Bibione in via Pleione n.14

L'immobile è collegato alla viabilità Comunale attraverso l'accesso carraio e pedonale.  
La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A28" e sia dalla strada provinciale "SP74", oltre che da una rete di strade secondarie locali.  
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali su uno/due piani fuori terra.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale;

(vedi allegato 6 – documentazione fotografica esterni)

**3. STATO DI POSSESSO:**

l'abitazione viene occupata nella disponibilità di parte esecutata.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - contro [REDACTED]

Rogito rep. 31101/3389 in data 18/01/2005 – iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 22/01/2005 ai nn. 2290 R.G. / 556 R.P.

-Importo ipoteca: € 1.375.000,00;

-Importo capitale: € 550.000,00;

(vedi allegato 7 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - [REDACTED]

Rogito rep. 73/61 in data 11/12/2008 – iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 29/12/2008 ai nn. 46521 R.G. / 9968 R.P.

-Importo ipoteca: € 350.000,00;

-Importo capitale: € 350.000,00;

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

**3. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. - contro [REDACTED];

Rogito rep. 928/2013 in data 29/04/2013 – iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 10/05/2013 ai nn. 13232 R.G. / 1768 R.P.

-Importo ipoteca: € 137.000,00;

-Importo capitale: € 106.592,21;

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

**4. Trascrizione** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - contro [REDACTED]

Rogito rep. 347 in data 09/03/2015 - Trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13/05/2015 ai nn. 12886 R.G. / 9173 R.P.

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note:** Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici non si sono rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti nè tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito:

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO LEPRE Bruno  
Rogito rep. 22375/8377 in data 24/02/1966 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine in data 02/04/1966 ai nn. 7257 R.G. / 6563 R.P.

**Proprietà:**

- [redacted] – Proprietà per 1/1  
(vedi allegato 11 – atto di compravendita)

2. Atto di ratifica di contratti di acquisto terreni rogito NOTAIO FADINI Massimo  
Rogito rep. 45328 in data 03/05/1966 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 26/05/1966 ai nn. 6263 R.G. / 5146 R.P.

**Proprietà:**

- [redacted] – Proprietà per 1/1  
(vedi allegato 12 – nota di trascrizione)

3. Contratto preliminare di compravendita a rogito NOTAIO VALVO Paolo a favore di [redacted]  
[redacted] per la quota di 60/100 e [redacted] per la quota di 40/100 –  
contro [redacted]

Rogito rep. 328637/22911 in data 23/05/2012 trascritto alla Conservazione dei Registri immobiliari di Venezia in data 20/06/2012 ai nn. 17633 R.G. / 12479 R.P.

(vedi allegato 13 – contratto preliminare di compravendita)

(vedi allegato 14 – procura speciale)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/03/1968 al n. di prot. 11012, pratica n.3445

Abitabilità in data 30/03/1971, pratica n.(3445/ed.)

(vedi allegato 16 – licenza edilizia)

(vedi allegato 17 – autorizzazione di abitabilità)

**Conformità edilizia:**

Dalla documentazione tecnica presa in visione si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento in data 12/01/2016 al prot. 0000543 l'area, oggetto della presente ricade in zona classificata "Aree per la Residenza Turistica tipo 1" all'interno del Piano Particolareggiato Zona di Ricomposizione di Bibione.

A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo i parametri edilizi sono così riassunti:

- indice fondiario mc/mq. 1.50;
- altezza massima edifici n.3 piani fuori terra;
- superficie coperta massima non deve superare lo 0.33 della superficie del lotto;
- distacco dalla strada 6.00 mt

- distacco dai confini 6.00 mt
  - distacco tra fabbricati 12.00 mt
- (vedi allegato 18 – certificato di destinazione urbanistica)

In data 11/01/2016 il Comune di San Michele al Tagliamento comunicava che il certificato attestante l'assenza dei provvedimenti sanzionatori dell'immobile censito al foglio 49 mappale 378 non veniva rilasciato dall'ufficio competente.

(vedi allegato 19 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento è emerso che l'area è interessata da un intervento edilizio che prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale su otto livelli composto da n.26 alloggi, previa demolizione dei fabbricati esistenti contraddistinti al F.49 Mapp.li 378-122-123.

L'intervento è stato richiesto con presentazione di istanza di rilascio di Permesso di Costruire in data 10/08/2012 al n.di prot.25427 pratica n. 02308/0/01B

(vedi allegato 20 – domanda di permesso di costruire)

(vedi allegato 21 – relazione tecnica)

Con provvedimento del 21/01/2015 al n. di prot. 0001438 il Comune di San Michele al Tagliamento comunicava, ai fini ambientali, il diniego del progetto in oggetto.

(vedi allegato 22 – comunicazione del Comune)

Con sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto REG.RIC. N.00397/2014 veniva promosso un ricorso contro la Soprintendenza Per Beni Architettonici e Paes.Provincie di Ve,BI,Pd,Tv per l'annullamento del parere della Soprintendenza al prot. 32579 del 17/12/2013, recante parere negativo ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146, comma 8, D.L.vo n.42/2004, relativa a intervento di demolizione in località Bibione, Via Pleione su terreno identificato al foglio 49 Mapp.378-122-123, di manufatti esistenti con ricostruzione di fabbricato residenziale con n. 26 alloggi.

In merito a tale ricorso il TAR si pronunciava dichiarandolo inammissibile.

(vedi allegato 23 – sentenza del TAR)

## DESCRIZIONE

### FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare tipo villino, denominato "Villa Carolina", sito in Comune di San Michele al Tagliamento frazione Bibione - Via Pleione n.14, e catastalmente identificato al F.49, Mapp.378.

L'edificio con forma pressoché rettangolare si eleva su due piani fuori terra, si sviluppa su una superficie coperta di mq. 290.00 (circa) ed un volume residenziale di mc. 680.00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano Terra, costituito da: pranzo/cucina, ripostiglio, due w.c., sei camere e corridoio.
- Piano Primo, di fatto utilizzato come alloggio indipendente nel periodo estivo, accessibile da scala esterna e costituito da: cucina, camera e w.c.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- muratura esterna in bimattoni di laterizio non isolata e con rivestimento esterno plastico del tipo graffiato;
- solaio d'interpiano in latero-cemento;
- divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
- copertura in travetti prefabbricati e tavelloni con manto in coppi;
- lattoneria in lamiera preverniciata di colore testa di moro;
- portoncino d'ingresso in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti camera e cucina al piano primo in linoleum;
- serramenti in legno con vetro semplice dotati di tapparelle in PVC e di inferriate;

- caminetto del soggiorno con rivestimento in mattoni a facciavista e cappa in rame;
- servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in piastrelle con sanitari in ceramica;
- terrazzo al piano primo con pavimento in piastrelle e ringhiera in alluminio;
- produzione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico;
- impianto di riscaldamento ad aria con caldaia a gasolio e dotato di canalizzazioni esterne (non funzionante);
- impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto di climatizzazione al piano primo con split.

Parte del perimetro della villa è delimitato da porticato con pavimento in piastrelle di varie tipologie e dimensioni. I marciapiedi esterni sono in piastre di ghiaietto lavato.

Di pertinenza all'abitazione, si rileva, al piano terra, posto auto coperto con tamponamenti in grigliato di laterizio.

L'area scoperta presenta un andamento pressoché pianeggiante ed è sistemata a giardino piantumato.

L'intera area è recintata con recinzione costituita da grigliato in cemento prefabbricato, lungo il fronte strada, da mattone a nido d'ape, sul lato sud, e da cordolo in blocchi in cemento e rete sul lato nord e sul retro della proprietà.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Pleione attraverso accessi carraio e pedonale dotati di cancello in ferro.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti anomalie:

- lievi fessurazioni lungo la parete sud-est al piano primo;
- la copertura del porticato presenta, in alcuni tratti, infiltrazioni di acqua;
- perdite dall'impianto idrosanitario a livello del piano primo.

Nel complesso l'edificio si presenta in normale stato di conservazione e necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria.

*(vedi allegato 24 – documentazione fotografica piano terra)*

*(vedi allegato 25 – documentazione fotografica piano primo)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE-F.49,Mapp.378	sup lorda di pavimento	275,00	1,00	275,00	€ 1.500,00

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- Abitazione al Piano terra = 204.00 mq
  - Abitazione al Piano primo = 48.00 mq
  - Posto auto coperto = (38.00 mq x 0.25) = 9.50 mq
  - Portico al Piano terra = (48.00 mq x 0.25) = 12.00 mq
- Totale superficie commerciale = 273.50 mq si arrotonda a (275.00 mq)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni con riferimento agli indici di P.R.G.;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento catastale;
- dalla necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire nella stima fatto riferimento ai prezzi di mercato locale e di comparazione ai beni simili a quello in oggetto per ubicazione e destinazione e tenuto in considerazione quanto segue:

- 1) che l'area in oggetto è interessata da un progetto edilizio per la realizzazione di un fabbricato residenziale formato da n.26 alloggi sul quale la Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paes. Province di Ve,BI,Pd,Tv ha espresso parere negativo.
- 2) che la sentenza del TAR della Regione Veneto ha rigettato il ricorso presentato dalle parti interessate contro il parere negativo formulato dalla Soprintendenza suddetta.
- 3) che il preliminare di compravendita rep.328.637 del 23/05/2012 poneva come condizione sospensiva il rilascio da parte del Comune di San Michele al Tagliamento dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione del progetto di cui all'istanza di Permesso di Costruire n.24427 del 10/08/2012.

Si espone quanto segue:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE- F.49,Mapp.378	275,00	€ 1.500,00	€ 412.500,00

#### VALORE DI STIMA

##### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(412.500,00 X 0.25%) €103.125,00

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

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

trova: 412.500,00 - (412.500,00 X 0.25%) €309.375,00

**ARROTONDATO A €310.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Tonegutti



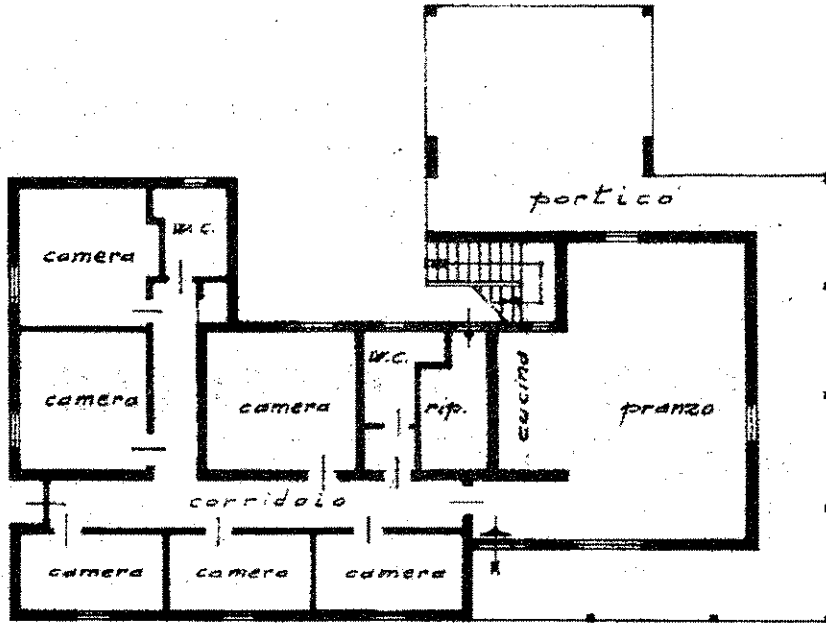
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBA

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

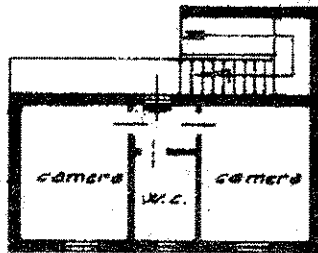
imetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. TO Via Pleione - BIBI(

ALL. 4

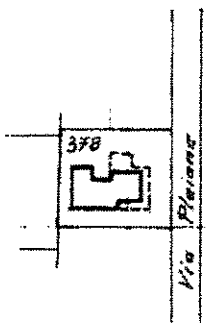
ata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia  
(EDA M NRE.1173145)



PIANO TERRA H.2,70



PRIMO PIANO H.2,70

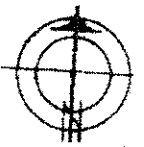


COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

Foglio 49 Scala 1:2000

Mappale 378 (già mapp.31/1v)

ORIENTAME



SCALA DI 1:2