

---

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: 

N° Gen. Rep. 95/2015

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

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

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

**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 01712170933  
**Studio in:** Via Bruni 6 - 33092 Fanna  
**Telefono:** 042777048  
**Fax:** 042777048  
**Email:** gi-zeta@libero.it  
**Pec:** carlo.zoldan@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028  
**Descrizione zona:** Balneare

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

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

**Dati Catastali:**

- [REDACTED] foglio 50, particella 781, subalterno 28, indirizzo Via Orsa Maggiore 38/12, piano 3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 72, rendita € 237,05,
- [REDACTED] foglio 50, particella 781, subalterno 41, indirizzo Via Orsa Maggiore 38/12, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 27,53

### 2. Possesso

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro spa, EQUITALIA POLIS S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Orsa Maggiore n. 38/12 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 107.118,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Orsa Maggiore n. 38/12

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO.

Abitazione di tipo economico [A3] e Autorimessa [C6] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028 frazione: Bibione, Via Orsa maggiore n. 38/12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] tà

C

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

781, subalterno 28, indirizzo Via Orsa Maggiore 38/12, piano 3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 72, rendita € 237,05

Derivante da: atto notaio Lori [redacted] data 13.03.2006 n. rep. 65097 (vedi allegato 6)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: A [redacted] cella

781, subalterno 41, indirizzo Via Orsa Maggiore 38/12, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 27,53

Derivante da: atto nota [redacted]

(vedi allegato 6)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di appartamento posto al terzo piano del complesso immobiliare denominato [redacted] annesso posto macchina coperto posto al piano interrato.-

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** spiagge, terme (buona)  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste  
**Importanti centri limitrofi:** Caorle, Lignano.  
**Attrazioni paesaggistiche:** spiagge, litorale, laguna.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee ATVO , Stazione ferroviaria di Latisana (circa 20 Km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato [redacted]  
to di euro 3.718,00 con cadenza mensile.  
Registra [redacted]

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

Note: Vedi allegato 10.-

In base ai parametri di mercato al momento della stipula dell'atto di locazione si ritiene il canone congruo .-

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro [redacted]  
da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Loris CAMPORESE in data  
13/03/2006 ai nn. 65098; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2006 ai nn. 12521/2974;  
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa [redacted]  
rivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Loris CAMPORESE in  
data 13/03/2006 ai nn. 65098; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2006 ai nn.  
12521/2974; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Detta forma-  
lità risulta iscritta a ripetizione dell'ipoteca Rg 12521 Rp 2974 del 21.03.2006 ipoteca volontaria  
concessione a garanzia di mutuo fondiario, in quanto erroneamente indicato il soggetto [redacted]

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa [redacted]  
vante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Loris CAMPORESE in da-  
ta 13/03/2006 ai nn. 65098; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/04/2006 ai nn. 15063/3721;  
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Detta formalità risulta già  
iscritta a ripetizione dell'ipoteca Rg 12521 Rp 2974 del 21.03.2006 ipoteca volontaria concessio-  
ne a garanzia di mutuo fondiario, in quanto erroneamente indicato il soggetto contro.-.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. [redacted] A rogito di Equita-  
lia Polis S.p.A. in data 03/03/2009 ai nn. 109718/77; Iscritto/trascritto a Venezia in data  
13/03/2009 ai nn. 8217/1696; Importo ipoteca: € 86.768,00; Importo capitale: € 43.384,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa [redacted] rivante da:  
verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/04/2015 ai nn.  
644 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2015 ai nn. 11628/8306.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi allegato 8

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedi allegato 8

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 8.382,00 (Vedi allegato 8)

Millesimi di proprietà: Vedi allegato 8

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E - vedi allegato 7

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito [REDACTED]

[REDACTED] tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7)-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto non dispone di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Il "CONDOMINIO SIRIO B+C" con l'avvocato S. [REDACTED] intervenuto nella procedura esecutiva (vedi documentazione allegata agli atti)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

separazione dei beni [REDACTED] proprietaria per 1/2 in separazione dei beni proprietari an [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] E, in data 18/01/1979, ai nn. 41438; trascritto a Venezia, in data 01/02/1979, ai nn. 1757/1543.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Loris CAMPORESE, in data 13/03/2006, ai nn. 65097/15192; registrato a Padova, in data 16/03/2006, ai nn. 3534/1T; trascritto a Venezia, in data 21/03/2006, ai nn. 12520/7340.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6074

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 3 fabbricati ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/06/1974 al n. di prot. 8052-11270

Abitabilità/agibilità in data 11/08/1978 al n. di prot. 3/23

NOTE: Vedi allegato 5

Numero pratica: 6074

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 3 fabbricati ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/04/1977 al n. di prot. 15178

Abitabilità/agibilità in data 11/08/1978 al n. di prot. 3/23

NOTE: Vedi allegato 5

Numero pratica: 6074

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti interne cond. "Sirio" ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/07/1978 al n. di prot. 9610

Abitabilità/agibilità in data 11/08/1978 al n. di prot. 3/23

NOTE: Vedi allegato 5

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
Zona omogenea:	AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATO 5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi allegato 5

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**  
**APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)  
Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso condominiale disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato.-

Il piano interrato è destinato a garage e locali accessori, mentre il piano terra ad uso commerciale e direzionale e i restanti piani ad uso residenziale (vedi documentazione fotografica allegato 3.1, 3.2).-

Il condominio, denominato "██████████" ubicato nel centro cittadino del località balneare di Bibione in comune di San Michele al Tagliamento (VE), in frangia alla Via Orsa Maggiore e alla laterali Via Antares e Via Auriga, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 2).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (seconda metà degli anni '70), da quanto deducibile dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da intelaiatura (pilastri e travi) in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso ai singoli appartamenti (vedi foto 3.3) avviene dalla pubblica Via Orsa Maggiore attraverso piccola pertinenza alberata delimitata da siepe sempreverde (vedi foto 3.2, 3.3) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune e ascensore in acciaio inox del tipo automatico (vedi foto 3.4).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al terzo piano del complesso condominiale, con affaccio su un lato.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione, con pavimenti in piastrelle di gres e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e persiane avvolgibile in materiale plastico, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato (vedi foto 3.5) e le porte interne sono in legno tamburato.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

L'unità immobiliare dispone inoltre di due terrazze, con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura con davanzale in marmo (vedi foto 3.14, 3.15).-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 2 e tavola di progetto allegato 4)

- ingresso (foto 3.6)
- cucina (foto 3.7)
- pranzo-soggiorno (foto 3.8)
- disimpegno (foto 3.9)
- bagno (foto 3.10, 3.11)
- camera (foto 3.12, 3.13)
- terrazza (foto 3.14 3.15).-

L'unità immobiliare non dispone di impianto di riscaldamento; è dotato invece di un climatizzatore elettrico installato nel vano disimpegno (vedi foto 3.16) e di un boiler elettrico per l'acqua calda installato nel bagno (vedi foto 3.11).-

Per il funzionamento del piano cottura della cucina viene utilizzata una bombola di gpl posizionata sulla terrazza (vedi foto 3.15).-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata risulta effettuato alla data di costruzione del condominio; da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte e agli atti non risultano certificazioni di conformità al riguardo.-

L'immobile sopra descritto ha in dotazione un posto macchina coperto posto al piano interrato, aperto su due lati (vedi foto 3.17) con difficoltà di parcheggio nel caso in cui gli altri stalli non siano correttamente occupati (vedi foto 3.18), e con accesso carraio dalla pubblica Via Auriga tramite rampa (vedi foto 3.19).-

Alle unità immobiliari sopra descritte compete inoltre quota di comproprietà delle parti comuni così come specificata nella ripartizione delle spese condominiali (vedi allegato 8).-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale omogeneizzata complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: S1-Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup comm. omogeneizzata	1,00	65,00	€ 2.200,00
posto macchina coperto	sup comm. omogeneizzata	0,50	5,00	€ 2.200,00

**70,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di MANIAGO;

Ufficio tecnico di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	65,00	€ 2.200,00	€ 143.000,00
posto macchina coperto	5,00	€ 2.200,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 154.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO E POSTO MACCHINA COPERTO	Abitazione di tipo economico [A3]	70,00	€ 154.000,00	€ 154.000,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

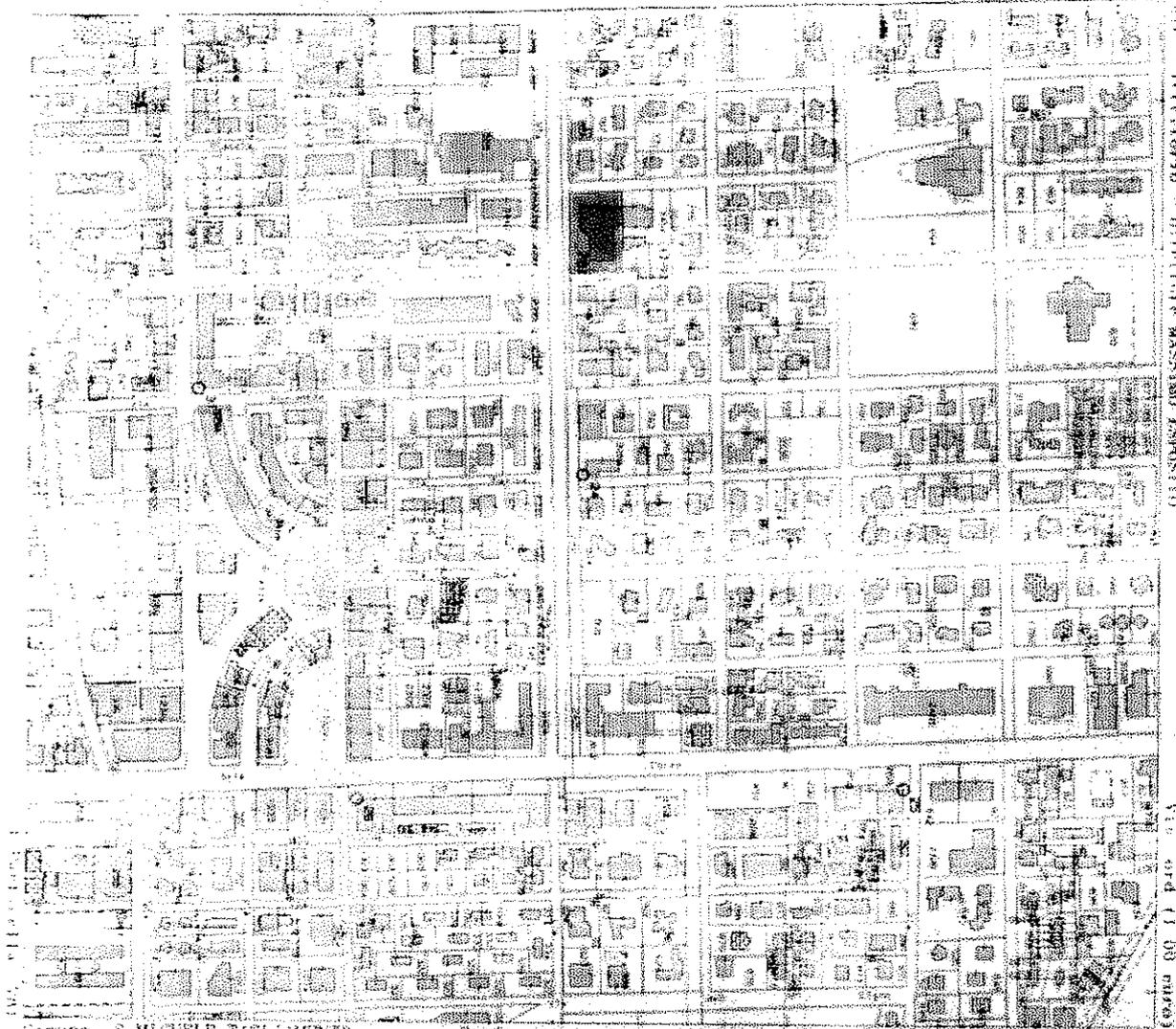
Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 38.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.382,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.118,00**

Data generazione:  
30.11.2016

L'Esperto alla stima  
**perito edile Carlo Zoldan**



Comune S. MICHELE TAGLIAMENTO Scala originale: 1:4000 19-Ago-2016 D. 21/29  
Foglio 30 Dimensione cartice: 1058.000 x 756.000 metri Prot. n. PND073791/2016  
Architetto F. F. E. ZOLDAN CARLO

Via. 014 (1.00 metri)



MODULARIO  
F. 10 - 1.7 - 81



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

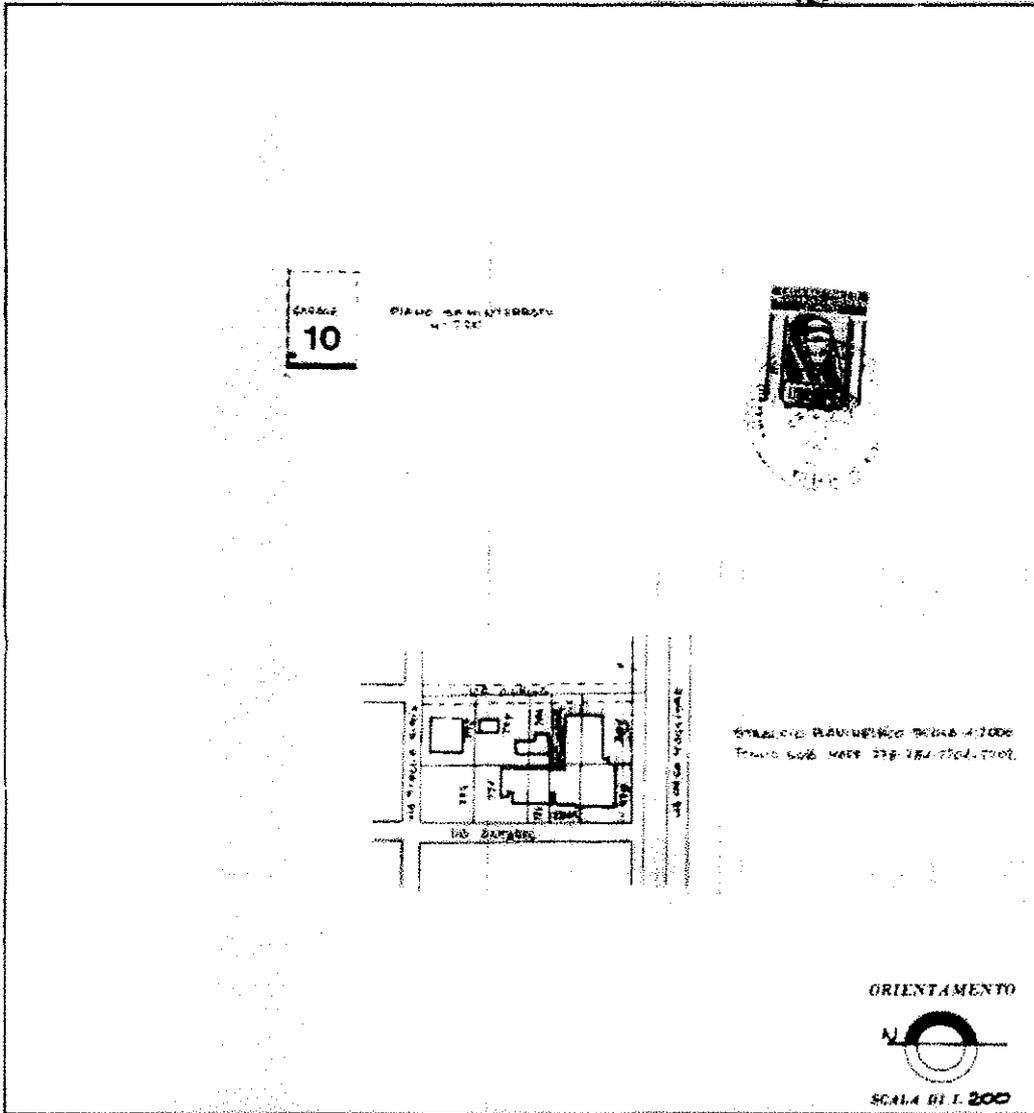
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO LEGGE 12 APRILE 1998 N. 40

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di S. MICHELE ALTARETO Via DURIGO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROV. N°	50 78V/41

Completata dal **GEOMETRA**  
 iscritta all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **VENEZIA**  
 n. 214

RUBRICA CATASTRALE - Mod. B - Catasto Edilizio Urbano - Foglio Catastrale - 10 - 1.7 - 81