

---

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

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep. 140/2015**

**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Villetta a schiera,**  
**002 - Ufficio**

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese  
**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo  
**Telefono:** 0434632684  
**Email:** fregoneserenzo@libero.it  
**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Categoria:

Dati Catastali: E [REDACTED]oglio 50, particella 2833, subalterno 15, indirizzo Via Valgrande 10, piano S1-T-1, comune I040, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5, superficie catastale mq. 141, rendita € 352.48,  
E [REDACTED] 50, particella 2833, subalterno 7, indirizzo Via Valgrande, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 12.40

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Categoria:

Dati Catastali [REDACTED]o 50, particella 559, subalterno 25, indirizzo Corso del Sole 60, piano T, comune I040, categoria A/10, classe 3, consistenza 4.5, superficie 99, rendita € 1162.03

### 2. Possesso

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Possesso: Occupato dal debitore

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

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

**5. Comproprietari**

Beni: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Comproprietari: Nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: 2

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. Prezzo**

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Villetta a schiera

Prezzo da libero: € 187.007,63

Lotto: 002 - Ufficio

Prezzo da libero: € 180.835,00

Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)  
Località/Frazione Bibione

**Lotto: 001 - Villetta a schiera**

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

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

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

Identificativo corpo: 1.

sito in frazione: Bibione

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] gli 50, particella 2833, subalterno 15, indirizzo Via Valgrande 10, piano S1-T-1, comune I040, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 141, rendita € 352.48

Derivante da: Denuncia di variazione Catasto Fabbricati secondo la procedura Pregeo Prot. n° 2016/VE0072177 del 28/07/2016 e Docfa Prot. n° VE0084469 del 16/09/2016 eseguite dall'EdG.

Note: Dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune (vedasi allegato 2) il civico dovrebbe essere il 12 anziché il 10 applicato nei pressi dell'ingresso

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] gli 50, particella 2833, subalterno 7, indirizzo Via Valgrande, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, superficie 18, rendita € 12.40

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Trasporti extraurbani (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valgrande.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di , Banca Popolare FriulAdria Spa [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia mutuo fondiario; A rogito di [redacted] data 17/03/2005 ai nn. 17275/9636; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/03/2005 ai nn. 10521/2530; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Polis SpA [redacted]; Derivante da: Iscrizione a ruolo cartelle di pagamento; A rogito di Equitalia Polis Spa in data 12/01/2011 ai nn. 7/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2011 ai nn. 2852/421; Importo ipoteca: € 22546,68; Importo capitale: € 11273,34.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620; Importo capitale: € 100000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/05/2015 ai nn. 1086 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2015 ai nn. 17216/12127.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note** Non può essere redatto perchè non è presente il libretto dell'impianto presso il Catasto degli impianti tecnici del Veneto. Non è valido l'APE privo di codice assegnato dall'Autorità competente. Per eseguire l'APE è necessario il nuovo libretto d'impianto in vigore dal 15/10/2014 a cura del responsabile dell'impianto. La validità dell'APE è legata poi agli adempimenti di Legge da osservare per l'efficienza e la manutenzione della caldaia, riportate nel libretto. In difetto decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è previsto il primo controllo di efficienza energetica.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] forza di atto di compravendita a rogito [redacted] in data 23/09/1989, ai nn. 3421/990; registrato a Venezia, in data 11/10/1989, ai nn. 21V.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] forza di verbale di separazione consensuale a rogito di Tribunale di Venezia, in data 22/07/1994, ai nn. 4652; registrato a Venezia, in data 12/10/1994, ai nn. 7534; trascritto a Venezia, in data 06/02/1995, ai nn. 2006/1757.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] forza di atto di compravendita [redacted] data 17/03/2005, ai nn. 17274/9635; registrato a Portogruaro, in data 17/03/2005, ai nn. 449.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 10032/B  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato di n° 2 villette a schiera in zona residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/03/1988 al n. di prot. 10032/B

Numero pratica: n° 10032/B  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato di n° 2 villette a schiera in zona residenziale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot. 21445  
Abitabilità/agibilità in data 25/08/1989 al n. di prot. 4378

Numero pratica: n° 10032/B/Ed  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: installazione di un serramento esterno ad uso protezione  
Presentazione in data 22/02/1990 al n. di prot. 4865  
Rilascio in data 04/03/1991 al n. di prot. 10032/B/ED  
Autorizzazione a sanatoria

Numero pratica: 10032/B/03  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Vano uso ripostiglio a servizio dell'abitazione al piano seminterrato  
Presentazione in data 17/12/1994 al n. di prot. 39324  
Rilascio in data 15/01/1996 al n. di prot. 10032/B/03  
Concessione edilizia a sanatoria

### 7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Riduzione altezza utile del piano terra di cm. 1 a seguito di incollaggio nuovo rivestimento pavimento che ha ridotto l'altezza utile da ml. 2,67 a ml. 2,66;

-Ampliamento pranzo-soggiorno mediante tamponamento del porticato, realizzazione di tettoia ed intervento di manutenzione straordinaria servizi igienici, installazione pannelli solari e redistribuzione degli spazi al primo piano.

Regolarizzabili mediante: art. 36 D.P.R. n° 380/2001. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato alla richiesta di autorizzazione ambientale e al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Descrizione delle opere da sanare: - Riduzione altezza utile del piano terra di cm. 1 a seguito di incollaggio nuovo rivestimento pavimento che ha ridotto l'altezza utile da ml. 2,67 a ml. 2,66;

-Ampliamento pranzo-soggiorno mediante tamponamento del porticato, realizzazione di tettoia ed intervento di manutenzione straordinaria servizi igienici, installazione pannelli solari e redistribuzione degli spazi al primo piano.

Presentazione richiesta di sanatoria completa di elaborati grafici, idoneità statica o collaudo a

sanatoria, richiesta di autorizzazione ambientale ed oblazione: € 18.000,00  
 Oneri Totali: € 18.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenti stabili
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 ml.

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: di cui al punto 1

Trattasi di casa a schiera di testa edificata nel 1989 facente parte di un complesso residenziale comprendente 4 villette a schiera con corte esclusiva.

L'edificio è stato collaudato in data 25/10/1988. Il fabbricato è privo di isolamento termico con esclusione della parete Ovest ove è stato eseguito successivamente. I consumi energetici sono elevati.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 2833 di mq. 1420.

Lungo il lato Nord lo scoperto è gravato da servitù di passaggio per tutti gli usi e mezzi su una fascia della profondità di ml. 6,00 e per tutto il fronte delle unità di cui trattasi. Altra servitù di passaggio per strada di lottizzazione per transito pedonale e di cicli è costituita lungo l'intero lato Ovest del mappale n° 2833 per una larghezza costante di ml. 1,25 concorrente con analoga fascia posta sulla proprietà limitrofa a formarne la strada in oggetto. In comune con le altre unità edificate sullo stesso mappale e con le unità edificate sul contiguo mappale n° 2764 vi è una vasca con pompa per lo scolo delle acque e le spese di manutenzione e di funzionamento sono divise in parti uguali tra le unità che ne usufruiscono.

L'abitazione, a tre piani, è stata costruita con sistema ordinario. Le fondazioni sono a platea in c.a.; le strutture portanti verticali sono in c.a. e muratura; strutture orizzontali in latero-cemento. Il tetto è a due falde.

Al piano terra vi è l'atrio, la cucina, il pranzo-soggiorno, una tettoia ed un terrazzo. Il primo piano comprende due camere, un bagno, un disimpegno e due terrazzi. Al piano seminterrato c'è un ripostiglio, un bagno, un garage, una C.T. e un vano tecnico nel sottoscala con accesso dall'esterno. L'altezza del piano terra è di ml. 2,66, quella del primo piano è di ml. 2,70 ad esclusione del bagno che è di ml. 2,50 e del disimpegno notte che è di ml. 2,40 mentre quella del piano seminterrato è di ml. 2,15.

I pavimenti del piano terra, del seminterrato e dei bagni sono rivestiti in piastrelle mentre quelli del primo piano sono in legno. La scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano è rivestita in legno mentre quella tra il piano terra e il seminterrato è in marmo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri. Le porte interne sono in legno tamburato. Le grondaie e i tubi pluviali sono in lamiera preverniciata. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a piastre.

L'impianto è integrato da 2 pannelli solari sul tetto e bollitore al piano seminterrato. Esiste impianto di climatizzazione non centralizzato e caminetto con condotte d'aria per riscaldamento camere al primo piano.

Il pavimento della rampa di accesso al garage è con mattonelle autobloccanti colorate in cls.

La tettoia con pavimento, colonne e tralicelli in legno e copertura in plexiglas.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] na proprietà

(legato 2)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,01**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Circa una decina di anni fa è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria comprendente isolamento mediante sistema a cappotto parete ad Ovest, servizi igienici, redistribuzione degli spazi interni al primo piano e installazione pannelli solari nel vano tecnico ad integrazione dell'impianto esistente. Il pavimento del piano terra è stato rifatto in occasione dell'ampliamento del pranzo-soggiorno incollando le nuove piastrelle su quelle esistenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	56,73
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,38
Tettoia	sup lorda di pavimento	0,50	9,11
Abitazione primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	47,73
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	6,89
Accessori piano scantinato	sup lorda di pavimento	0,50	21,12
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	8,91

**151,86**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico conforme alle normative vigenti al momento della sua esecuzione.

Epoca di realizzazione/adequamento 1989

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con pannelli solari e caminetto

Epoca di realizzazione/aggiornamento: 1989 con aggiunte di circa 10 anni fa.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione con due unità esterne ed una interna

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica a valori di mercato. Trattandosi di villetta di testa è stato assunto il valore di €/mq. 1.800,00 ossia il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate.

**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:

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 1.800,00-2.200,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 2.000,00.

**8.2 Valutazione corpi:**

**1.****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	56,73	€ 1.800,00	€ 102.114,00
Terrazzo	1,38	€ 1.800,00	€ 2.479,50
Tettoia	9,11	€ 1.800,00	€ 16.398,00
Abitazione primo piano	47,73	€ 1.800,00	€ 85.914,00
Terrazzi	6,89	€ 1.800,00	€ 12.393,00
Accessori piano scantinato	21,12	€ 1.800,00	€ 38.007,00
Garage	8,91	€ 1.800,00	€ 16.038,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 273.343,50
Valore corpo			€ 273.343,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 273.343,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 273.343,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1		151,86	€ 273.343,50	€ 273.343,50

**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% )	€ 68.335,88
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 18.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 187.007,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 187.007,63

**Lotto: 002 - Ufficio**

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

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

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

Identificativo corpo: 2.

sito in frazione: Bibione

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] a proprietà [redacted] (vedasi allegato 2)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]  
subalterno 25, indirizzo Corso del Sole 60, piano T, comune I040, categoria A/10, classe 3, consistenza 4.5, superficie catastale mq. 99, rendita € 1162.03

Derivante da: Denuncia di variazione Catasto Fabbricati secondo la procedura Docfa Prot. n° VE0095631 del 18/10/2016 eseguita dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: 100/1000 dei corpi, impianti e servizi comuni all'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'area coperta e scoperta del mappale n° 559.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Trasporti extraurbani (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valgrande.

**11 STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di , Banca Antonveneta SpA [redacted]  
[redacted] Derivante da: Concessione a garanzia mutuo fondiario; A rogito di Michielan Antonio in data 21/01/2005 ai nn. 22122/8269; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; Note: Debitore non datore di ipoteca è [redacted]

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted]  
[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620; Importo capitale: € 100000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore [redacted]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/05/2015 ai nn. 1086 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2015 ai nn. 17216/12127.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 960,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 2.105,20

**Millesimi di proprietà:** 100/1000 dei corpi, impianti e servizi comuni all'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'area coperta e scoperta del mappale n° 559.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio è dotato di Regolamento Condominiale (vedasi allegato 19).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note:** Non può essere redatto perchè non è presente il libretto dell'impianto presso il Catasto degli impianti tecnici del Veneto. Non è valido l'APE privo di codice assegnato dall'Autorità competente. Per eseguire l'APE è necessario il nuovo libretto d'impianto in vigore dal 15/10/2014 a cura del responsabile dell'impianto. La validità dell'APE è legata poi agli adempimenti di Legge da osservare per l'efficienza e la manutenzione della caldaia, riportate nel libretto. In difetto decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è previsto il primo controllo di efficienza energetica.

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] tennio al 27/09/1994. In forza di atto di compravendita a rogito di Spanò Guido, in data 20/01/1987, ai nn. 856/179; registrato a Latisana, in data 06/02/1987, ai nn. 82.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Venezia, in data 28/09/1994, ai nn. 5059; registrato a Venezia, in data 07/10/1994, ai nn. 5838.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 6757

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Per lavori:** Costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozi

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 31/08/1968 al n. di prot. 6757

**Numero pratica:** 6620

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Varianti interne ed ampliamento fabbricato ad uso trattoria-abitazione

Oggetto: variante  
Rilascio in data 05/10/1978 al n. di prot. 17358

Numero pratica: 6620  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti interne e chiusura portico fabbricato  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 19/05/1979 al n. di prot. 7653  
Abitabilità/agibilità in data 01/07/1981 al n. di prot. 3467

Numero pratica: 8773  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato uso ristorante-negozio-abitazione  
Oggetto: Ristrutturazione  
Rilascio in data 27/09/1982 al n. di prot. 15625  
Abitabilità/agibilità in data 29/06/1983 al n. di prot. 3770

Numero pratica: 1244  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Apertura finestra lato Ovest ed esecuzione paretina interna  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 18/06/1986 al n. di prot. 15488  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
NOTE: E' stato chiesto il perfezionamento della domanda con lettera Prot. n° 4828

Numero pratica: 1086  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: varianti interne al piano terra  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/1988 al n. di prot. 1086  
NOTE: Manca una presa d'atto o autorizzazione

Numero pratica: 3717  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Rifacimento rete fognaria  
Presentazione in data 05/02/1998 al n. di prot. 3717

Numero pratica: 0016213  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne)  
Per lavori: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 19/05/2014 al n. di prot. 0016213

Numero pratica: 1243  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: eseguiti al Condominio in assenza di permesso ed oggetto di condono ai sensi della L. 47/85

Rilascio in data 06/05/2016 al n. di prot. 1243  
Abitabilità/agibilità in data 06/05/2016 al n. di prot. 16097

### 15.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Deve essere ancora integrata la pratica di condono dell'ufficio dell'esecutato per il rilascio della sanatoria relativa alla domanda di condono prot. 15488 del 18/06/1986.

Regolarizzabili mediante: presentazione documentazione richiesta e indicata nell'allegato 21  
Descrizione delle opere da sanare: In corso d'opera aperta una finestra ad Ovest e creata una parete interna

Presentazione documentazione mancante: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso con opere da negozio a ufficio e collegamento diretto con C.T.

Regolarizzabili mediante: art. 36 del D.P.R. n° 380/01. Dovrà essere presentata istanza completa di autorizzazione ambientale e pagata l'oblazione.

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso con opere da negozio a ufficio e tamponamento collegamento interno con C.T.

Presentazione sanatoria, autorizzazione ambientale, pagamento oblazione e tamponamento collegamento interno con C.T.: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	per la residenza turistica esistenti di completamento tipo 1.
Norme tecniche di attuazione:	Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza turistica, uffici pubblici e privati, esercizi e depositi commerciali, alberghi e pensioni, edifici per attività culturali e spettacolari, autorimesse, laboratori artigianali e produttivi di servizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto 2

Trattasi di ufficio al piano terra di un edificio condominiale denominato Condominio [REDACTED] La

destinazione del piano terra del condominio è a ristorante e ufficio mentre quella dei piani superiori è residenziale e comprende 20 appartamenti. Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 559 di mq. 1.180.

Il sistema costruttivo è ordinario. Le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato del tipo continuo sotto le murature e a plinti sotto i pilastri. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento armato. L'edificio condominiale è stato collaudato il 27/05/1983 ed è privo di isolamento termico per cui i consumi energetici sono elevati.

L'unità immobiliare comprende due uffici, un disimpegno, un wc, un retro ufficio e una C.T. L'altezza dei locali è di ml. 3,00. Il divisorio tra i due uffici è realizzato a secco. Il locale C.T. comunica direttamente con il retro ufficio. Nel servizio igienico c'è un lavabo e un vaso a sedere.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle. I serramenti esterni sul fronte principale sono in alluminio con vetrocamera mentre i restanti sono in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento con funzionamento a gasolio e terminali del tipo ventilconvettori e radiatori a lamella è comune con l'unità immobiliare confinante distinta con il Sub. 1. Esiste impianto di condizionamento per singolo vano e di allarme con centralina.

L'unità immobiliare ha diritto esclusivo al piano attico del Sub. 26 come descritto nell'atto del Notaio Caruso Rep. n° 10868 del 26/10/1983. Inoltre all'unità immobiliare è asservita a suo servizio in via perpetua una striscia di terreno larga ml. 5,10 prospiciente l'ufficio sul lato Est e una striscia di terreno della larghezza di ml. 1,50 sul lato Ovest. Asservimenti descritti sempre nel su citato atto del Notaio Caruso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] [redacted] (si allegato 2)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,80**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	1,00	121,80

**121,80**

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Direzionale

Sottocategoria: Intero Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico conforme alle normative vigenti al momento della sua esecuzione.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento comune con il Sub. 1

Centrale termica non a norma perchè priva di collegamento con l'ufficio.

Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. E' stato assunto il valore di €/mq. 2.100,00 in quanto l'unità immobiliare e priva di isolamento termico, lo stato conservativo è discreto e l'impianto di riscaldamento è centralizzato.

#### 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:

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 2.500,00-3.000,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 2.750,00.

### 16.2 Valutazione corpi:

#### 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	121,80	€ 2.100,00	€ 255.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 255.780,00
Valore corpo			€ 255.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 255.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 255.780,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2		121,80	€ 255.780,00	€ 255.780,00

### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita

giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 63.945,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 11.000,00



**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 180.835,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 180.835,00

Data generazione:  
14-11-2016 09:11:28

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ELENCO ALLEGATI:**

1- RICHIESTA CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI CON RISPOSTA DEL COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

2- STATO CIVILE

3- DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE

4- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

**LOTTO 1:**

5- ESTRATTO DI MAPPA

6- VISURE CATASTALI

7- PLANIMETRIE CATASTALI

8- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9- ATTI DI PROVENIENZA

10- PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

11- ELABORATO DIFFORMITA'

**LOTTO 2:**

12- ESTRATTO DI MAPPA

13- VISURE CATASTALI

14- PLANIMETRIE CATASTALI

15- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

16- ELABORATI DIFFORMITA'

17- ATTI DI PROVENIENZA

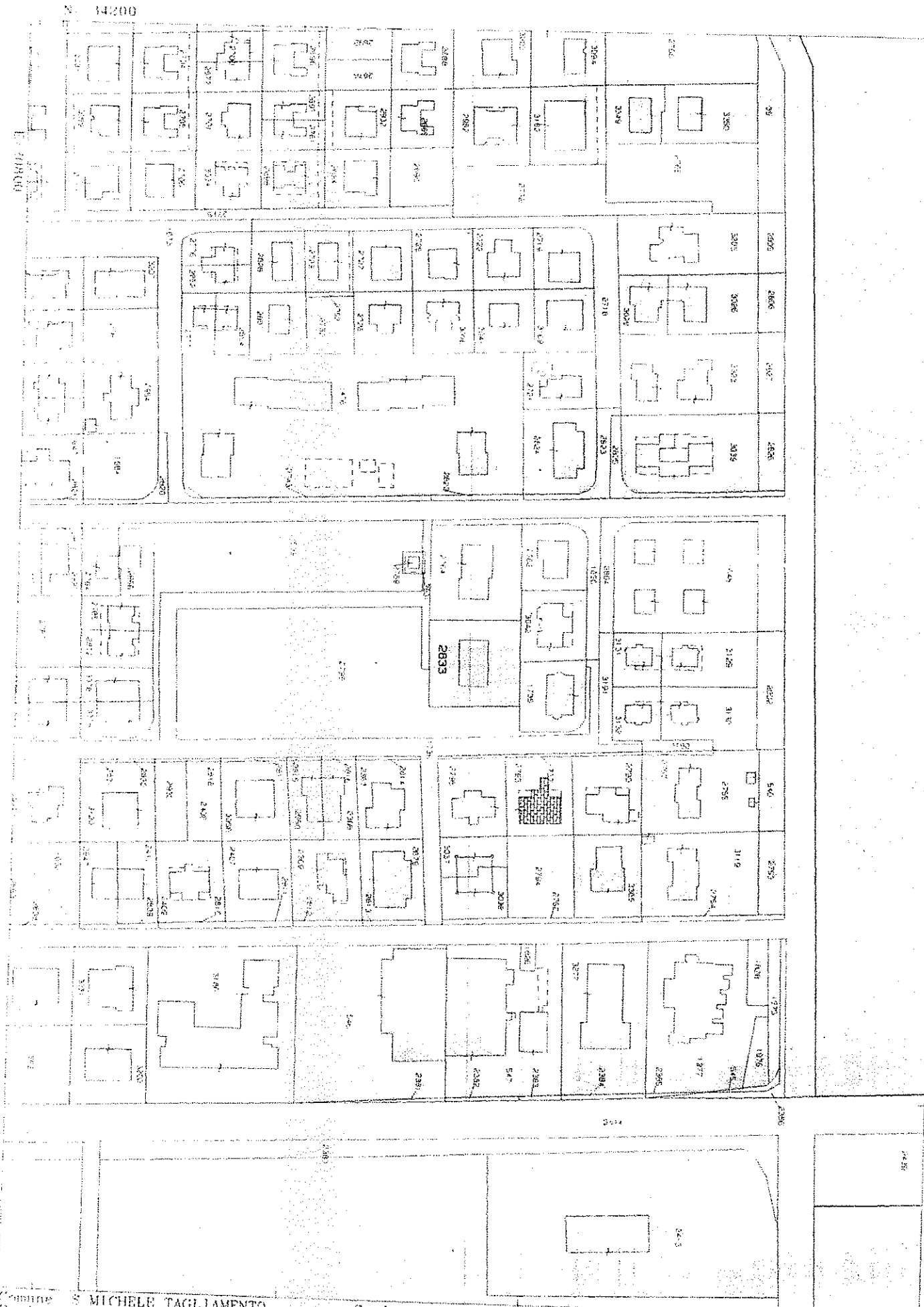
18- PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

19- DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE + REGOLAMENTO CONDOMINIO

20- DOMANDE DI VOLTURA + RICEVUTE

21 - RICHIESTA INTEGRAZIONE Pratica Condono Prat. 15488 del 18/06/1986

Vis. ord. (1 00 euro)



Comune S. MICHELE TAGLIAMENTO  
 Foglio 50 Sv1 A  
 Richiedente PREGONESSE GROM RENZO

Scala originale 1:2000  
 Dimensione cornice 334 000 x 378 000 metri

10-Feb-2016 11:44:57  
 Prot. n. PR0014053/2016

1. Fotocopia 300

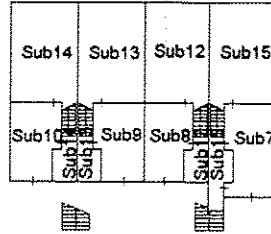
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 00858

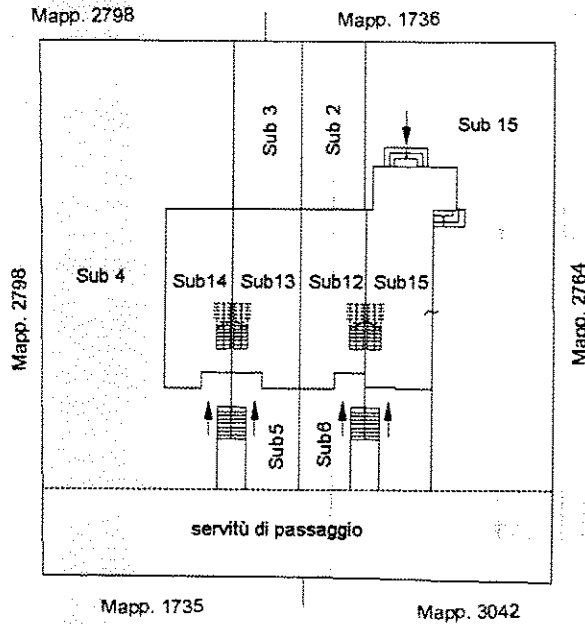
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Comune di San Michele Al Tagliament      Protocollo n.      del  
Sezione:      Foglio: 50      Particella: 2833      Tipo Mappale n. 72177      del 28/07/2016

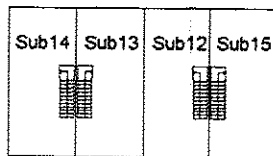
Dimostrazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



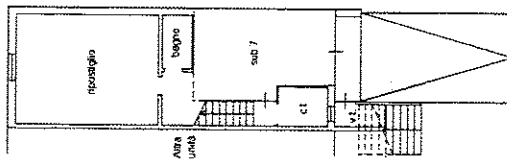
PIANTA PIANO PRIMO



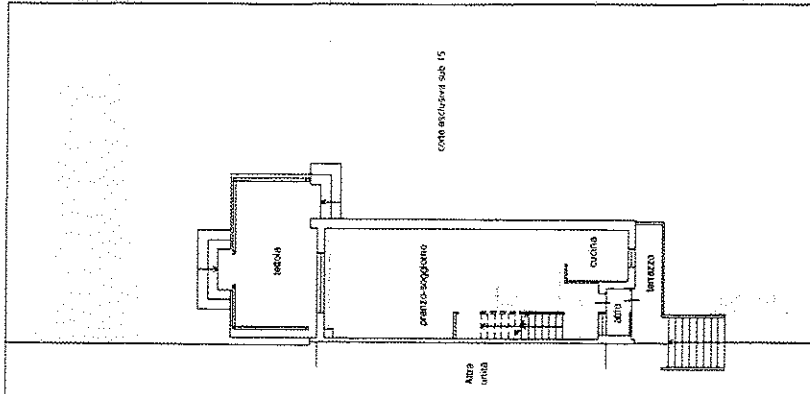
Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Valgrande civ. 10

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 50  
 Particella: 2833  
 Subalterno: 15

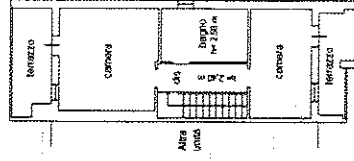
Compilata da:  
 Fregonese Renzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone N. 00858



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
 h. 2,15 m.



PIANTA PIANO TERRA  
 h. 2,70 m.



PIANTA PIANO PRIMO  
 h. 2,70 m.





Direzione Provinciale  
di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 16/09/2016

Ora: 9.04.38

pag: 1 di 1

### Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VE0084469 Codice di Riscontro: 000AGP383 Operatore: SCNFNC Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (Codice: DIBS)  Tipo Mappale n.: 72177/2016  Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -  Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 2
---	--	---

#### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		50	2833	1								
2	S		50	2833	11								
3	C		50	2833	15	VIA VALGRANDE n. 10, p. S1-T, 1	U	A02	05	6,5	141	352,48	

Riservato all'Ufficio

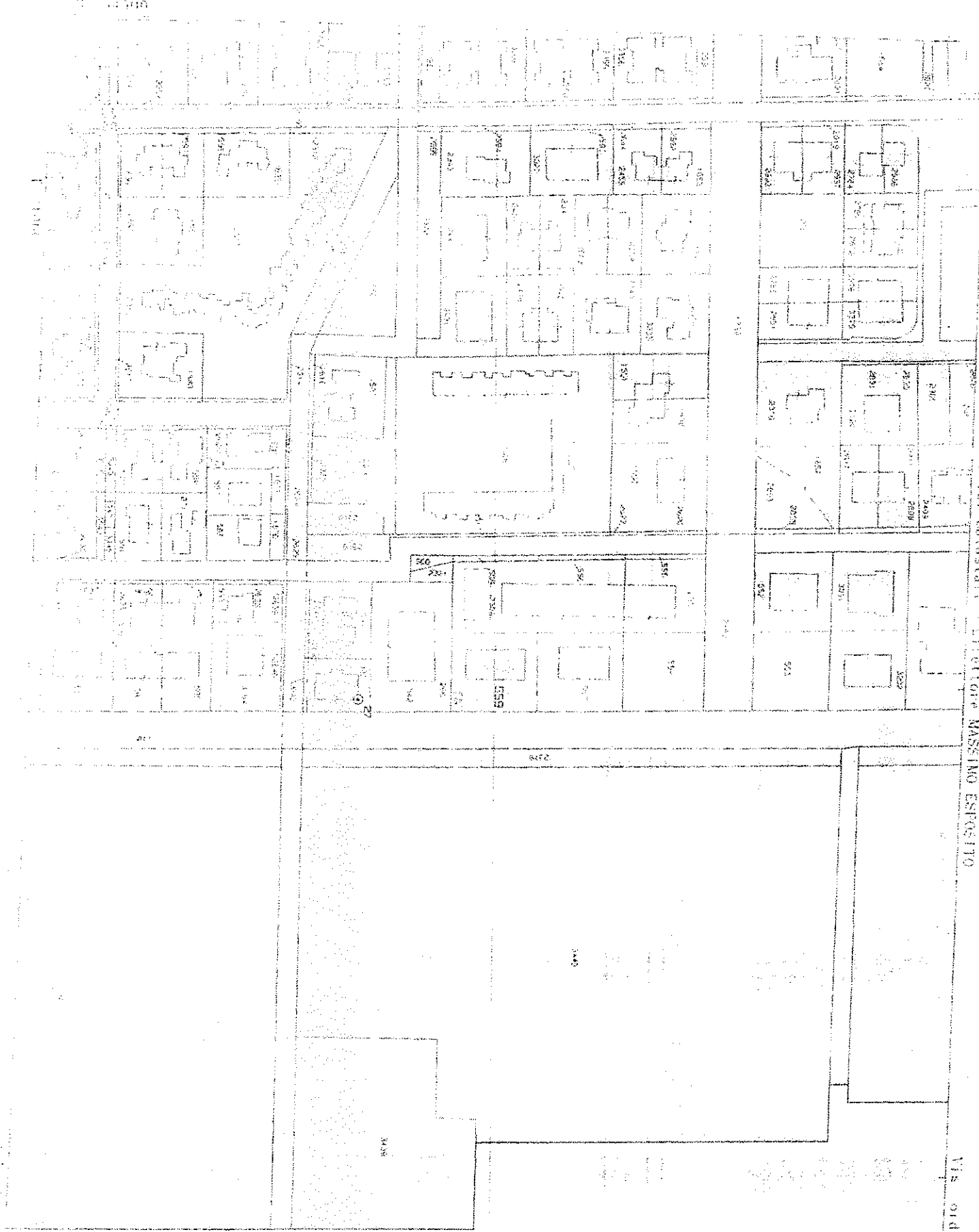
Prospetto di liquidazione n: 29659/2016

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 16/09/2016

Protocollo accettazione n.: VE0084469/2016

L'incaricato



Ufficio Tecnico di Anversa - Istituto Statale Catastale - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Via. ord. di. (di. euro)

Comune S. MICHELE TAGLIAMENTO Scale originale: 1:3000  
 Foglio 50 Sv. A Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Architetto PREGONESE GEOM. RENZO

19-Feb-2016 11:45:5  
 Prot. n. PN0914054/2016

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 00858

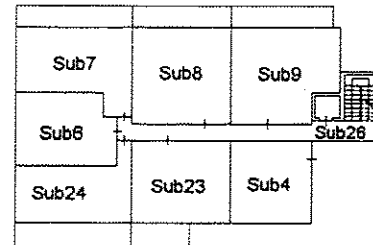
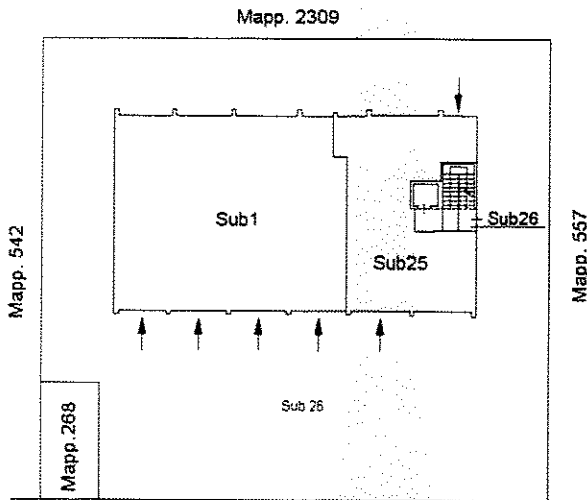
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Comune di San Michele Al Tagliament  
Sezione: Foglio: 50 Particella: 559

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

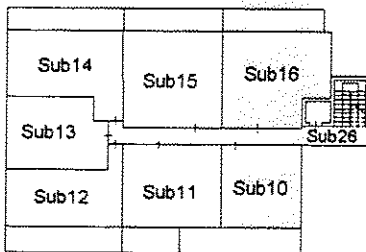
Scala 1 : 500



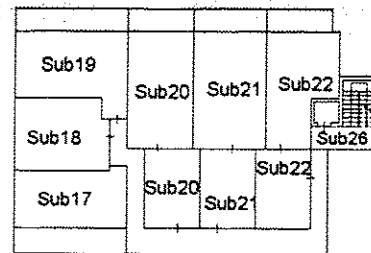
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

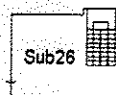
con corte annessa



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

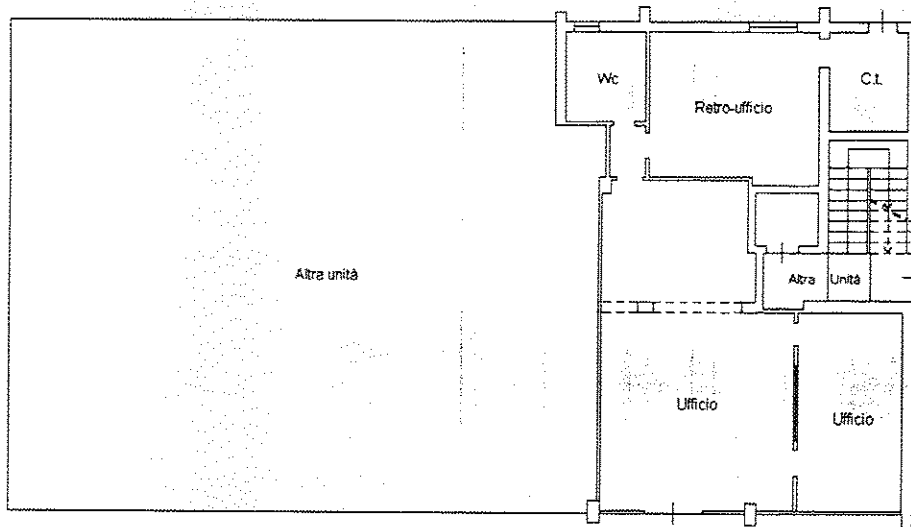


Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Corso Del Sole (bibione) civ. 60

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 50  
Particella: 559  
Subalterno: 25

Compilata da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 00858

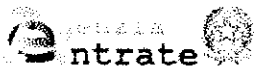
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
h. 3,00 m.







Direzione Provinciale  
di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 19/10/2016

Ora: 9.51.14

pag: 1 di 1

### Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VE0095631 Codice di Riscontro: 000A42AA4 Operatore: MLNSST Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (Codice: D1BS)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA NEGOZIO A UFFICIO	Ditta n.: I di I  Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -  Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
---	---	---

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		50	559	3								
2	C		50	559	25	CORSO DEL SOLE (BIBIONE) n. 60, p. T	U	A10	03	4,5	99	1.162,03	

Riservato all'Ufficio

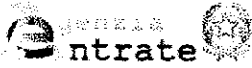
Prospetto di liquidazione n: 33447/2016

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 19/10/2016

Protocollo accettazione n.: VE0095631/2016

L'incaricato



Direzione Provinciale  
di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 19/10/2016

Ora: 9.51.38

pag: 1 di 1

### Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VE0095640 Codice di Riscontro: 000064P4A Operatore: MLNSST Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (Codice: D1BS)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: RIDEFINIZIONE PART. COMUNI	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n: 1  Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: -
---	---	--

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		50	559	26	CORSO DEL SOLE (BIBIONE) n. SNC, p. T-1, 2-3, 4							

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 33449/2016

Importo della liquidazione: Euro 0,00

Data: 19/10/2016

Protocollo accettazione n.: VE0095640/2016

L'incaricato