

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **161/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento a**  
**p.2 con cantina e garage a**  
**p.T in fabbricato bifamiliare**

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521350  
**Fax:** 0434521350  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Descrizione zona:** L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), frazione di Bevazzana, in via Bevazzana n.15. La frazione, geograficamente posta sulla destra orografica del fiume Tagliamento e quasi in prossimità della foce (5 km a sud), conta nemmeno 400 abitanti. E' dotata delle opere di urbanizzazione primaria, pressochè priva di servizi e con infrastrutture essenziali quali strade interne alla frazione e di collegamento ad importanti e limitrofi svincoli viari. Nella frazione, prevalentemente residenziale, vi è anche adiacente zona artigianale. Risulta, per la presenza degli importanti centri turistici di Bibione (VE) e Lignano Sabbiadoro (UD), ben collegata dal punto di vista viario alle principali reti, rappresentate dalla SP74 e SR354, tramite le quali con svincolo di Latisana (UD) si accede alla grande viabilità dell'autostrada A4 Torino - Trieste. Il contesto di circondario della frazione è rurale con presenza di terreni agricoli coltivati.

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

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

**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Comune di San Michele al Tagliamento. [REDACTED]

[REDACTED] foglio 47, particella 208, subalterno 9, indirizzo via Bevazzana, piano T-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Tot.103 m2; Tot.escl. aree scop.100 m2, rendita € 234,99 [REDACTED]

[REDACTED] foglio 47, particella 208, subalterno 7, indirizzo via Bevazzana, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m2, superficie Totale 28 m2, rendita € 35,95; Catasto Terreni Comune di San Michele al Tagliamento, foglio 47, particella 208, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 760 m2

### 2. Possesso

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Possesso:** Occupato; era presente il soggetto esecutato.

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

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Comproprietari:** [REDACTED] con diritto di usufrutto per l'intero.

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Corpo:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Bevazzana n.15 - Bevazzana - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Lotto unico.

L'immobile di cui trattasi è abitazione comprendente appartamento a piano secondo in fabbricato residenziale bifamiliare (sottostante appartamento a piano primo, non oggetto della presente) con cantina e garage a piano terra. La parte esecutata è titolare per l'intero del diritto di nuda proprietà, con presenza di usufruttuario. Per tale motivo, in base alle apposite tabelle, la corrispondente riduzione di valore per la nuda proprietà risulta pari all'80% della piena proprietà. Di ciò si terrà debito conto. Il fabbricato in cui è l'immobile pignorato è complessivamente disposto su tre piani f.t., p.T-1-2, su terreno costituente sedime e scoperto, corte comune. Sul terreno insistono anche due modesti accessori in corpo staccato, non oggetto della presente. E' ubicato in comune di San Michele al Tagliamento (VE), nella frazione Bevazzana, via Bevazzana n.15. La frazione consta di meno di quattrecento abitanti, con poco più di un centinaio di edifici per lo più ad uno - due piani, Chiesa ed è essenzialmente priva di servizi ed infrastrutture, ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria. La zona è residenziale in fascia periferica con altre abitazioni a tipologia uni e plurifamiliare a tipologia prevalente a due piani, oltre che analoga, prevalentemente datate, alcune ristrutturate, con alcuni interventi più recenti e ubicati nella parte sud della frazione. Il contesto di circondario prevede una limitrofa zona artigianale; attorno è agricolo a terreni coltivati. E' posta sulla destra orografica del fiume Tagliamento, ca 5 km a nord della foce all'Adriatico. Per infrastrutture e servizi in genere fa riferimento al comune d'appartenenza di San Michele al Tagliamento (VE), 15 km ca a nord dell'immobile, nonché, nelle stagioni turistico balneari, a Bibione, il cui centro è 4 km ca a sud della frazione, e a Lignano (UD), 8 km ca ad est.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Bevazzana**  
via Bevazzana n.15

**Lotto: 001 - Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare**

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 a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia)

CAP: 30028 frazione: Bevazzana, via Bevazzana n.15

Quota e tipologia del diritto

8/10 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 47, particella 208, subalterno 9, indirizzo via Bevazzana, piano T-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Tot.103 m2; Tot.escl. aree scop.100 m2, rendita € 234,99.

Derivante da: Atto di Vitalizio Assistenziale del 13.01.2010, rep.n.22.712 racc.n.13.698, rogante dott. Roberto Cortelazzo, notaio in San Michele al Tagliamento, registrato a Portogruaro il 27.01.2010 al n.196, Serie 1T e trascritto a Venezia il 02.02.2010 ai nn.3681/2114.

Confini: dell'appartamento con cantina e garage così come censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento, unità immobiliari facenti parte del fabbricato bifamiliare sovra eretto sulla particella n.208, ente urbano, nel Fg.47 del C.T. del Comune medesimo, quest'ultima confinante partendo da nord in senso orario: nord-est: particelle n.202-203-204 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-est: particelle n.204-209-375, fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-ovest: particelle n.209-375-207 fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; nord-ovest: particelle n.375-207-202 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 47, particella 208, subalterno 7, indirizzo via Be-

vazzana, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m2, superficie Totale 28 m2, rendita € 35,95.

Derivante da: Atto di Vitalizio Assistenziale del 13.01.2010, rep.n.22.712 racc.n.13.698, rogante dott. Roberto Cortelazzo, notaio in San Michele al Tagliamento, registrato a Portogruaro il 27.01.2010 al n.196, Serie 1T e trascritto a Venezia il 02.02.2010 ai nn.3681/2114.

Confini: dell'appartamento con cantina e garage così come censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento, unità immobiliari facenti parte del fabbricato bifamiliare sovra eretto sulla particella n.208, ente urbano, nel Fg.47 del C.T. del Comune medesimo, quest'ultima confinante partendo da nord in senso orario: nord-est: particelle n.202-203-204 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-est: particelle n.204-209-375, fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-ovest: particelle n.209-375-207 fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; nord-ovest: particelle n.375-207-202 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: San Michele al Tagliamento, foglio 47, particella 208, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 760 m2.

Confini: della particella n.208, ente urbano, nel Fg.47 del C.T. del Comune medesimo, particella confinante partendo da nord in senso orario: nord-est: particelle n.202-203-204 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-est: particelle n.204-209-375, fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; sud-ovest: particelle n.209-375-207 fabbricati e terreni di altra proprietà, salvo se altri; nord-ovest: particelle n.375-207-202 fabbricato e terreni di altra proprietà, salvo se altri.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità riguardanti le rampe e i pianerottoli esterni di accesso all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità  
aggiornamento catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lievi difformità riguardanti le rampe e i pianerottoli esterni di accesso all'appartamento.

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

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), frazione di Bevazzana, in via Bevazzana n.15. La frazione geograficamente posta sulla destra orografica del fiume Tagliamento e quasi in prossimità della foce, 5 km a sud, conta nemmeno 400 abitanti in un totale di fabbricati residenziali poco superiore al centinaio a tipologia prevalente a 2 piani. Esiste Chiesa, bar ed area verde pubblica. La frazione è dotata di luce, acqua, gas e telefono. In generale risulta pressochè priva di servizi, fatta eccezione per l'Unità di Progetto del Genio Civile della Regione Veneto, non essendovi sedi distaccate di Comune e altri enti, scuole, banche, farmacie ecc., e con infrastrutture essenziali quali strade interne alla frazione e di collegamento ad importanti e limitrofi svincoli viari. Nella frazione, prevalentemente residenziale, vi è anche adiacente zona arti-

giana. privo di servizi e con infrastrutture essenziali quali strade interne alla frazione e di collegamento ad importanti e limitrofi svincoli viari. Bevazzana si colloca infatti 4 km ca a nord del centro turistico balneare di Bibione e con svincolo ad accesso anche direttamente dalla frazione, si collega superato con ponte il predetto Tagliamento (che separa le Regioni Friuli V.G. e Veneto), al vicino comune di Lignano Sabbiadoro (UD), 8 km ca ad est. Nella frazione, prevalentemente residenziale, vi è anche limitrofa zona artigianale. Risulta per la presenza degli importanti centri turistici di Bibione (VE) e Lignano Sabbiadoro (UD) ben collegata dal punto di vista viario alle principali reti, rappresentate dalla SP74 e SR354 rispettivamente di collegamento di Bibione al comune di appartenenza di San Michele al Tagliamento (VE) e di Lignano (UD) a Latisna (UD), da dove con omonimo svincolo si accede alla grande viabilità dell'autostrada A4 Torino - Trieste. Il contesto di circondario della frazione è rurale con presenza di terreni agricoli coltivati.

**Caratteristiche zona:** di espansione 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, zone residenziali, zona industriale

**Importanti centri limitrofi:** Bibione (VE), Lignano Sabbiadoro (UD), Portogruaro (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bibione e Lignano Sabbiadoro, relative lagune e litorali.

**Attrazioni storiche:** è riportato che Lignano era abitata ai tempi dei Romani.

**Principali collegamenti pubblici:** ATVO pullman da San Michele T. 14 kmca, FFSS Trenitalia, Latisana (UD) 20 km ca, Aeroporto Ronchi dei Legionari (GO) 61 km ca, Aeroporto di Treviso 92 km ca, Aeroporto di Venezia 92 km ca

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato; in sede di sopralluogo era presente il soggetto esecutato, titolare del diritto di nuda proprietà per l'intero dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: DECRETI INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 12/05/2014 ai nn. 889/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/09/2015 ai nn. 26950/4532; Importo ipoteca: € 90.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 10/05/2016 ai nn. 1853/2016 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/05/2016 ai nn. 16828/11494.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare

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

**Spese di gestione condominiale:** -

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** prodotta nel corso della presente e allegata

Indice di prestazione energetica: vedasi APE

Note Indice di prestazione energetica: vedasi APE

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nuda proprietà per quota 1/1 [redacted] usufrutto per quota 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 06/12/1989**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Palmegiano, in data 05/10/1982, ai nn. 36451/14076; trascritto a Venezia, in data 16/10/1982, ai nn. 16307/13307.

Note: Ricongiungimento di usufrutto a favore della sig.ra [redacted] del 06.12.1989

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nuda proprietà per quota 1/1 [redacted] usufrutto per quota 1/1 dal 13/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di vitalizio assistenziale - a rogito di notaio Roberto Cortelazzo, in data 13/01/2010, ai nn. 22712/13698; trascritto a Venezia, in data 02/02/2010, ai nn. 3681/2114.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica N. - prot.9190

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza di Costruzione per Lavori Edili

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/08/1964 al n. di prot. 9190

Abitabilità/agibilità in data 21/06/1965 al n. di prot. 1185 (2281)

NOTE: Esiste dichiarazione rilasciata dal Comune di San Michele al Tagliamento - Ufficio Tecnico, che si legge per uso fiscale, con N. di Prot.2281/ed. del 01.10.1966 e indirizzata all'Ufficio del Registro di Portogruaro. In essa si legge, fra l'altro, che i lavori di costruzione dell'abitazione sono iniziati in data 07.09.1964 e sono stati ultimati in data 12.04.1965.

Numero pratica: Protocollo N.255 - Concessione n.2281

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili n.2281

Per lavori: sistemazione interna ed ampliamento uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/02/1981 al n. di prot. 255

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Protocollo N.7461-255

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Rinnovo Concessione per la esecuzione di opere edili n.2281

Per lavori: sistemazione interna ed ampliamento fabb. uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/05/1982 al n. di prot. 7461-255

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si legge alla voce prescrizioni: (Valgono, per il presente rinnovo di concessione, gli elabo-



rati grafici di cui alla C.E. 27.02.1981, p.n.)-.

Numero pratica: Prot.n.11449 - Concessione n.9938

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili

Per lavori: completamento della recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/05/1986 al n. di prot. 9938

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot.n.22399

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di Concessione per la esecuzione di opere edili

Per lavori: realizzazione di due nuovi poggiali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/1982 al n. di prot. 22399

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Rinvenuta con N.22399-2281/Ed. del 08.02.1983 successiva risposta del Comune di San Michele al Tagliamento a medesimo oggetto e indirizzata allo Studio Tec. Geom. Liliano Sossai di Bibione Spiaggia, nella quale era scritto: "Pregasi cortesemente presentarsi a questo Ufficio Tecnico per l'espletamento della pratica onde poter rilasciare la concessione edilizia per la esecuzione delle opere di cui all'oggetto", firmato dal Capo Ufficio del Comune.

Numero pratica: P.e. 2281-04.03.1996 Prot.n.5940

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori asseverata nella conformità agli Strumenti urbanistici adottati dal Regolamento Edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, dal geom. Silvano Fantin di Tavagnacco del Collegio Geometri UD

Per lavori: Installazione di un serbatoio con involucro interrato per g.p.l. da mc. 1,65

Presentazione in data 04/03/1996 al n. di prot. 5940

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata esecuzione di c.t. a piano terra

Regularizzabili mediante: pratica a cura di tecnico prevenzione incendi

Descrizione delle opere da sanare: Mancata esecuzione di c.t. a piano terra con caldaia nel locale magazzino a.p.t.

pratica tecnica: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sistemazione interna ed ampliamento fabbricato uso civ. abitazione priva di fine lavori ed abitabilità/agibilità con locale bruciatore termo a piano terra non realizzato e comunicazione di dimissioni dell'allora d.d.l.l., esecuzione di poggiali richiesti ma non autorizzati, completamento di recinzione priva di fine lavori ed abitabilità/agibilità. Le opere presentavano rilevanza anche strutturale. Riscontrate difformità dimensionali dell'ordine

di qualche decina di cm per alcuni locali e stanze. Le scale esterne di accesso al terrazzo di piano primo e quindi al piano secondo con terrazzo ed ingresso all'appartamento pignorato sono difformi. E' possibile sanare le unità in oggetto mediante le pratiche di seguito specificate e pagamento di sanzioni. Le opere di cui sopra hanno rilevanza anche strutturale per cui si renderanno necessari sondaggi anche invasivi per murature, solai ed altri eventuali con relative risultanze di idoneità.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria, sanzioni e segnalazione certificata di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità di cui sopra sono sanabili con unica scia in sanatoria, pagamento di sanzioni per 1000 € e successiva Segnalazione certificata di agibilità onnicomprensiva.

Scia in sanatoria: € 4.000,00

Sanzioni per difformità: € 1.000,00

Segnalazione certificata agibilità: € 5.500,00

Oneri Totali: € 10.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: In sede di primo accesso agli atti si rinveniva prima Licenza edilizia per la costruzione di abitazione che prevedeva un piano seminterrato e due piani f.t., che otteneva regolare permesso di abitabilità del 1965. Ad essa seguiva concessione edilizia rilasciata nel 1981 in cui il fabbricato autorizzato è privo di piano seminterrato ed ha, al netto di successivo ampliamento e realizzazione di poggioli, la configurazione dell'attuale fabbricato bifamiliare in cui sono le unità immobiliari pignorate. Con secondo accesso agli atti, conferivo con tecnico del competente Ufficio. Con riferimento alla prima autorizzazione, considerando le norme dell'epoca e che l'allora Tecnico comunale dichiarava la conformità al progetto; vista anche la comunicazione dell'allora progettista e d.d.l.l. che dichiarava che la costruzione era eseguita come in progetto ad eccezione del seminterrato che era eseguito in elevazione è ragionevole ritenere che l'attuale bifamiliare così come si presenta alla data della presente, al netto delle successive autorizzazioni (ampliamento, poggioli ecc.) risalga al 1965, data di prima abitabilità. Le successive autorizzazioni sono prive di fine lavori ed abitabilità/agibilità. Il locale bruciatore termo a piano terra non risulta realizzato. Ampliamento e poggioli sono privi di autorizzazione. Le opere eseguite e da regolarizzare presentano anche rilevanza strutturale. Ricontrate difformità dimensionali dell'ordine di qualche decina di cm per alcuni locali e stanze. Le scale esterne di accesso al terrazzo di piano primo e quindi al piano secondo con terrazzo ed ingresso all'appartamento pignorato sono difformi. E' possibile sanare le unità in oggetto mediante le pratiche indicate e pagamento di sanzione.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n.6496 in data 14.12.1982
Zona omogenea:	Zona di Esspansione
Norme tecniche di attuazione:	Artt.5, 5.1, 5.5.1 NORME P.R.G. APPROVATO CON D.G.R. N. 6496 DEL 14.12.1982 Art. 5 - ZONA RESIDENZIALI Art. 5.1 In tali zone, di norma, sono consentite le seguenti destinazioni: - Residenza; - Servizi sociali pubblici; - Istituzioni rappresentative religiose, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; - Attrez-

	zatture a carattere religioso; - Uffici pubblici e privati; - Teatri, cinematografi ed altri locali di svago; - Alberghi e pensioni; - Ristoranti, bar, negozi, depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni degli edifici e compatibilmente con il piano commerciale; - Laboratori e magazzini a carattere artigianale, limitatamente ai piani terreni degli edifici, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; - Autorimesse pubbliche e private; Art. 5.5.1 - Zona di espansione - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1 - superficie minima del lotto: mq 600 - altezza massima: ml 7,50 - numero massimo dei piani oltre lo scantinato: 2 - distacco minimo dai confini di proprietà : ml 5,00 - distacco minimo tra i fabbricati: ml 10,00 - distacco minimo dal filo strada: valgono le prescrizioni della tabella D.C.S.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 m3/m2
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	7.5 m

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica.

**Note:** Il fabbricato è autorizzato. Mancano agibilità di porzioni ed in generale vale quanto specificato alla sezione edilizia in cui, per quanto scritto, sono sanabili e quindi potrà conseguire la conformità urbanistica.

**Note generali sulla conformità:** Zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica e a vincolo idrogeologico.

Si riporta per completezza di seguito quanto specificato nel C.D.U. rilasciato e riportato comunque fra gli allegati. Si precisa che, in data 13.12.1991 con deliberazione di Consiglio Regionale n°250 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, riapprovato con deliberazione di Consiglio Regionale n°382 del 28.05.1992 che destina tale area come "area di tutela paesaggistica" di interesse Regionale soggetta a competenza degli enti locali (art.35 N.di A. e scheda 67, norme specifiche di tutela). 67. LAGUNA DI CAORLE (AD ESCLUSIONE DI VALLE VECCHIA) VALLE- ALTANEA, VALLI E PINETA DI BIBIONE NORME SPECIFICHE DI TUTELA 1) E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti. 3) E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi. 4) Sono vietati

scavi, movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica. 5) E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse. 7) Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo. 8) Sono vietati interventi che modificano il regime o la composizione delle acque. 9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche. 10) E vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alle biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose. 12) E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati. 13) E fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfolto e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti. 14) Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici. 15) E' fatto divieto di raccolta, danneggiamento ed esportazione dei reperti . archeologici, ai sensi della vigente normativa statale. 17) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale. 18) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idrodotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati. 19) L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0,001 mc/mq (e comunque non oltre i 1300 m di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi. 21) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo. 23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo. 27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammaltonati nelle sistemazioni esterne. 35) Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo. 36) Sono consentiti interventi di tutela e valorizzazione effettuati dalle Soprintendenze Archeologiche del Veneto e ai Beni Ambientali e Architettonici, o autorizzati dalle stesse. 38) E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale. 39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985 e succ. è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale. Pagina 3 di 3 40) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento del nuclei residenziali e per servizi, nonché per l'applicazione della L.R. n.24/85 e L.R. n.11/87. - La navigazione a motore è consentita solamente nei canali classificati navigabili. - Sono consentiti interventi di ripristino ambientale nelle zone vallive attualmente bonifiche. All'interno di queste sono ammesse attività di vallicolture estensive e/o integrate. - Sono consentiti interventi acquacolturali intensivi purché non superino l'11% della superficie complessiva della valle. - Sono consentiti gli interventi sul canale di Baseleghe per garantire i flussi di marea nel bacino lagunare. - Sono fatti salvi i contenuti degli strumenti urbanistici attuativi già convenzionati per le destinazioni residenziali, produttive e dei servizi. - Gli interventi di cui al punto precedente e

ai punti 13), 19) 21), 23), nelle zone direttamente interessate dal rinvenimento dei reperti archeologici e individuate nei documento "Le zone archeologiche del Veneto. Elenco e delimitazione ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 e 8 agosto 1985 n. 431," insistenti nell'ambito per l'istituzione del parco, si effettuano secondo il parere delle Soprintendenze competenti. Nelle zone archeologiche direttamente interessate dal rinvenimento dei reperti archeologia e individuate nel documento "Le zone archeologiche del Veneto Elenco e delimitazione ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, e 8 agosto 1985 n.431", vengono mantenute le scoline esistenti. L'introduzione di nuove tecniche di drenaggio del terreno, eventuali diverse sistemazioni fondiarie e movimenti di terra consentiti ai sensi del precedente Punto 18), si effettuano previo parere delle Soprintendenze competenti. Con delibera n°3 del 9 novembre 2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta - Bacchiglione è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta - Bacchiglione (PAI-4 Bacini), pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel n°280 del 30 novembre 2012; ai sensi dell'art. 65 comma 7 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, le norme di attuazione del piano, con le relative cartografie, costituiscono misure di salvaguardia. Con deliberazione di Giunta Regionale n. 3359 del 30 dicembre 2010, è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Venezia. Con D.G.R. n. 372 del 17/02/2009, è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, il quale esplica salvaguardia, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con tutte le prescrizioni ivi contenute; si precisa, inoltre, che con D.G.R. n. 427 del 10/04/2013 è stata adottata una variante parziale. Il Piano di Assetto del Territorio è divenuto efficace a far data 10 luglio 2016.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare**

Trattasi delle unità immobiliari consistenti in appartamento a piano secondo con cantina a piano terra e garage a piano terra, catastalmente censite al C.F. del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Fg.47, particella 208, subb.9-7. L'immobile fa parte di più ampio fabbricato bifamiliare complessivamente disposto su tre piani f.t., p.T-1-2. Risulta ubicato nel comune di San Michele al Tagliamento (VE), frazione Bevazzana, in via Bevazzana n.15. La frazione dista 15 km ca verso sud dal comune d'appartenenza. L'accesso sia pedonale che carraio è da quest'ultima con cancelli e vialetti indipendenti. Il fabbricato bifamiliare insiste sulla particella censita al C.T. al n.208 del Fg.47, ente urbano, della superficie catastale complessiva di 760 m2. Si accede all'appartamento con scala esterna a più rampe e pianerottoli. Con le predette scale esterne si raggiunge terrazzo a piano secondo con ingresso all'appartamento. Tramite porta d'ingresso si accede a corridoio distribuzione in posizione centrale con le stanze ai lati. Su lato destro corridoio vi è cucina, con porta di uscita su terrazzo, e bagno e a seguire; su lato sinistro soggiorno. Proseguendo ancora nel corridoio su lato destro vi è camera matrimoniale, con wc ad uso esclusivo, e porta con uscita su terrazzo; sul lato sinistro altre due camere completano l'appartamento. La porta d'ingresso è ad anta con telaio in legno e porzione vetrata centrale. Le porte interne lungo il corridoio sono anch'esse ad anta in legno con porzione vetrata per la sola porta di accesso al soggiorno, cieche le altre. Sempre in legno con porzione vetrata le due porte di uscita ai terrazzi di cucina e camera. Serramenti esterni porte e finestre in legno ad anta singola e doppia con presenza, per ognuno di essi, di doppi serramenti in alluminio anodizzato a filo esterno muro. Pavimentazioni corridoio distribuzione tipo marmo, cucina in ceramica, soggiorno in legno parquet, bagno in ceramica, legno parquet per le due camere, moquette per camera matrimoniale con wc ad uso esclusivo in ceramica. Pareti interne intonacate e tinteggiate con porzioni in ceramica in cucine e nei due bagni. Esternamente muri intonacati e tinteggiati, ad eccezione del muro a piano terra lato sud-ovest fabbricato in mattoni faccia vista. La struttura portante, non più visibile alla data di sopralluogo, si può quindi solo presumere in muratura con solaio di calpestio e soffitto in laterocemento. Copertura a falde del tipo a padiglione con

manto a tegole in cotto. Oltre al fabbricato bifamiliare il lotto prevede i menzionati vialetti di accesso carrajo, con relativi spazi di manovra pavimentati in massello, e accesso pedonale anch'esso pavimentato in pietra. A piano terra, con porta in alluminio anodizzato a porzioni vetrate si accede alla cantina utilizzata come magazzino e comunicante direttamente, dall'interno, con adiacente garage dotato di portone di accesso dall'esterno a due ante in legno. I pavimenti di entrambi i locali di piano terra sono in cemento liscio con pareti tinteggiate. Il riscaldamento è impianto individuale funzionante con caldaia a gasolio e termosifoni nei vari locali dell'appartamento. L'acqua è da rete pubblica di acquedotto. Impianto idrico sanitario tramite vasca biologica Imhoff e pozzetti d'ispezione. Gli impianti in generale (fra cui l'elettrico) sono riferiti dell'epoca di costruzione. L'unità è dotata di citofono audio ed antenna. In corridoio rilevata stufa a pellets priva di canalizzazioni di invio alle singole stanze dell'appartamento. Nel corridoio ancora, in corrispondenza dello scarto di traiettoria rettilinea, lo scrivente rilevava scrostamento di tinteggiatura ed intonaco di quel tratto diagonale di parete interna. L'occupante riferiva risalire a precedente canna fumaria ora risolto con messa in opera di nuova. Rinvenute nelle camerette locali tracce di umidità e muffa in parte alta parete verso spigolo soffitto per probabile scarsa aerazione e/o ponte termico, senza poter escludere infiltrazioni. Ringhiere metalliche lungo i bordi del piano di accesso e dei terrazzi. Lo scoperto comune presenta recinzione sui lati. In sede di sopralluogo l'immobile era occupato dal soggetto esecutato e si presentava arredato nei vari locali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

8/10 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: secondo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle unità costituenti l'immobile pignorato sono discrete. L'appartamento si presenta complessivamente in discreto - buono stato di conservazione e manutenzione sia per le parti interne che per il fabbricato bifamiliare di cui è parte. Facevano eccezione come già anticipato in corridoio, in particolare in corrispondenza dello scarto di traiettoria rettilinea, scrostamento di tinteggiatura ed intonaco di quel tratto diagonale di parete interna e le locali tracce di umidità e muffa. L'occupante riferiva risalire a precedente canna fumaria ora risolto con messa in opera di nuova. Idem per garage e cantina, con le debite proporzioni dei livelli di finitura in rapporto alla destinazione di quest'ultimi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitivo dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare: Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle: - superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm; - superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini; - quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento a p.2	superf. esterna lorda	1,00	93,00	€ 1.200,00
Terrazze e pianerottolo ingr.	superf. esterna lorda	0,25	4,00	€ 1.200,00
Cantina a p.T	superf. esterna lorda	0,25	5,50	€ 1.200,00
Garage a p.T	superf. esterna lorda	0,25	7,00	€ 1.200,00
			<b>159,00</b>	
			<b>109,50</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [\*]: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze].

La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m2, ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2016, alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), in modo specifico all'Osservatorio Immobiliare della Regione Veneto, provincia di Venezia, dati disponibili per il comune di San Michele al Tagliamento (VE), frazione più vicina di Cesarolo (8 km a nord della fra-

zione Bevazzana) e con riferimento all'anno 2014, destinazione residenziale, nonché ad agenzie immobiliari ed operatori di settore locali, presenti in forma significativa e diffusa nella località turistica di Bibione, 4 km ca a sud dell'immobile in oggetto.

[\*] Nello specifico varrà quanto di seguito.

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare:

Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:

- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

**Elenco fonti:**

Catasto di San Michele al Tagliamento;

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: "Agenzia delle Entrate - OMI". L'Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate offre i seguenti dati.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1. Provincia: VENEZIA

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO. Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE. Codice di zona: R1.

Microzona catastale n.: 0. Destinazione: Residenziale. Stato di conservazione più frequente: OTTIMO. Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Valore di mercato: 1.150,00 - 1.400,00 €/m2.

F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari): dati disponibili ai soli associati.

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali): Osservatorio Immobiliare della Regione Veneto, provincia di Venezia, dati disponibili per il comune di San Michele al Tagliamento (VE), frazione più vicina di Cesarolo (8 km a nord della frazione Bevazzana) e con riferimento all'anno 2014, destinazione residenziale:

Valori di mercato per: Case nuove: 1.450,00 - 1.600,00 €/m2; usato buono stato: 900 - 1.250,00 €/m2.

Manteneva il sottoscritto entrambi i valori riportati dai sopracitati Osservatori Immobiliari (Dell'Agenzia delle Entrate e FIAIP) a riferimento ed interpellava agenzie immobiliari locali con conoscenza del territorio sia in termini di specificità che di riscontro recente di prezzi di mercato (compravendite, annunci ecc.) e confronto dei dati ricevuti.

Borsino FIMAA 2016/17 (Fed.ne Italiana Mediatori Ag.ti d'Affari): dati disponibili ai soli associati per la zona d'interesse.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): "Agenzia delle Entrate - OMI": Valore di Mercato: 1.150,00 - 1.400,00 €/m2.

FIAIP: valori di mercato: usato buono stato: 900 - 1.250,00 €/m2. ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori di settore locali, presenti in forma significativa e diffusa nella località turistica di Bibione, 4 km ca a sud dell'immobile in oggetto.



**8.2 Valutazione corpi:****A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare. 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 a p.2	93,00	€ 1.200,00	€ 111.600,00
Terrazze e pianerottolo ingr.	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Cantina a p.T	5,50	€ 1.200,00	€ 6.600,00
Garage a p.T	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.400,00
Valore corpo	€ 131.400,00
Valore accessory	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.120,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento a p.2 con cantina e garage a p.T in fabbricato bifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	109,50	€ 131.400,00	€ 105.120,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.768,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.750,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.602,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Note finali dell'esperto:**

L'immobile pignorato si presenta nel complesso in discrete condizioni sia in riferimento al medesimo che al fabbricato di cui ne rappresenta porzione.

**Allegati**

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 16.01.2017.

Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.161/2016.

Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.

Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Dichiarazione di destinazione urbanistica ai sensi art.30 del D.P.R.n.380/01 e s.m.i.;
- Richiesta di Certificato di insussistenza dei provvedimenti sanzionatori con risposta del competente Ufficio;
- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.

Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.

Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione e comodato.

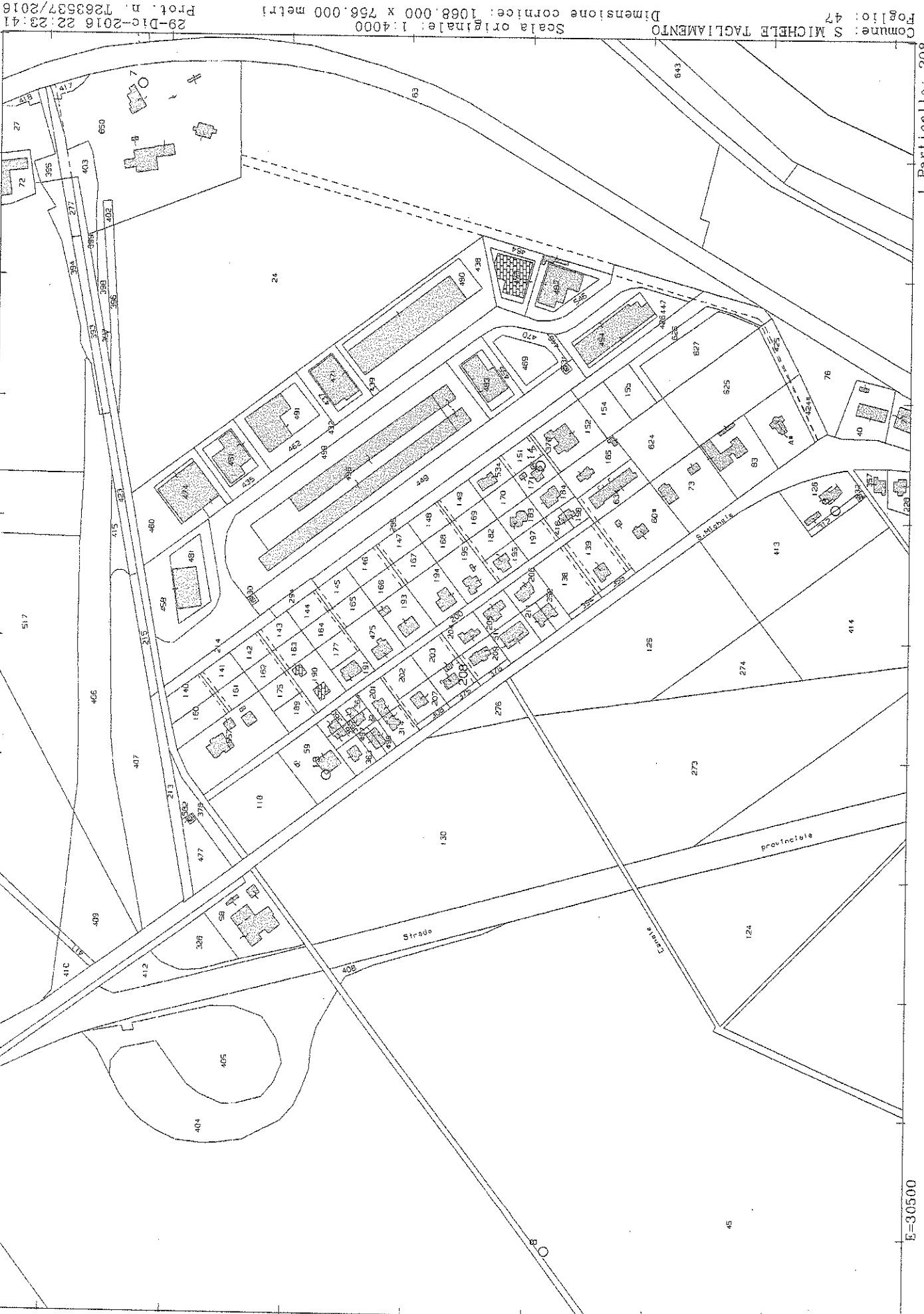
Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita e di matrimonio, Certificato di residenza di Vespero Guido Lino del Comune di San Michele al Tagliamento (VE); Estratto di matrimonio del Comune di Concordia Sagittaria (VE).

Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione:

16-02-2017 12:02:32

L'Esperto alla stima  
**Ing. Paolo Savoia**

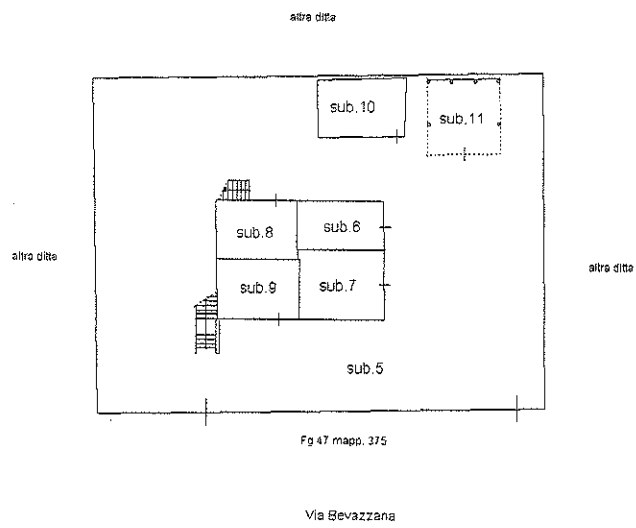


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ruzzene Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 738

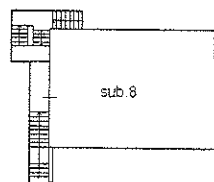
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0271642 del 15/12/2009
Sezione: Foglio: 47 Particella: 208	Tipo Mappale n. 268859 del 10/12/2009

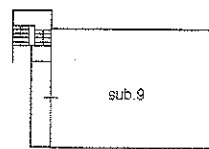
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



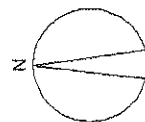
PIANO TERRA CON SCOPERTO  
h. 2,25 m



PIANO PRIMO  
h. 2,80 m



PIANO SECONDO  
h. 2,80 m



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2016 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 47 - Particella: 208 - Elaborato planimetrico ^

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0280849 del 30/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Via Bevazzana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 47  
Particella: 208  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Ruzzene Alessandro

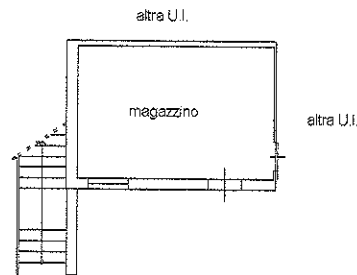
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

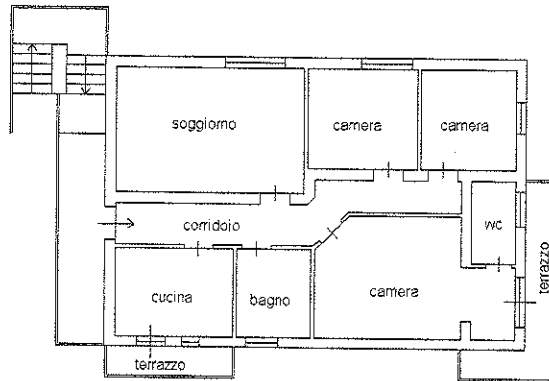
N. 738

Scheda n. 1

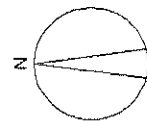
Scala 1:200



PIANO TERRA  
h. 2,25 m



PIANO SECONDO  
h. 2,80 m



Ultima planimetria in atti

Data: 30/12/2016 - n. T39936 - Richiedente: SVAPLA62S19G888A

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 47 - Particella: 208 - Subalterno: 9 >  
VIA BEVAZZANA piano: T-2;

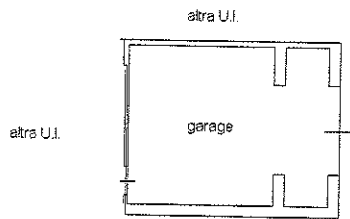
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0271642 del 15/12/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
Via Bevazzana civ.

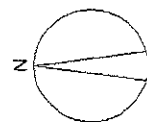
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 47  
Particella: 208  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Ruzzene Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 738

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
h. 2,25 m



Ultima planimetria in atti

Data: 30/12/2016 - n. T39934 - Richiedente: SVAPLA62S19G888A

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (0640) - < Foglio: 47 - Particella: 208 - Subalterno: 7 >  
VIA BEVAZZANA piano: T;