

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **15/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

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

**Esperto alla stima:** Geom Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** La zona in cui ricade il condominio, presso il quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è prettamente turistica; essa è delimitata a sud dall'arenile, ad est da via Auri-ga, a nord da Corso Europa e a Ovest da Via Maja. Essa è attualmente suddivisa in 2 da via Taigete, ove appunto si trova il condominio di cui fa parte l'immobile pignorato. L'isolato, comprende un blocco di 3 edifici con mansione di attrezzature alberghiere.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

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

**Dati Catastali:** Sig. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000, foglio 50, particella 3040, subalterno 93, scheda catastale PN 0049, indirizzo Via Taigete n.15, scala -, interno 519, piano 5 (Quinto) , comune San Michele al Tagliamento (VE) , categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 , superficie 42,00 , rendita € 225,95

### 2. Possesso

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

**Creditori Iscritti:** Condominio Auriga del Sole

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Taigete n.15 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 84.326,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Con ordinanza del 03 Agosto 2022, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 16 Agosto 2022 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

## AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto

canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da

parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza@efisystem.it](mailto:assistenza@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Pro-

cesso Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi

compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."

#### CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concordata delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;
- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione

pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Taigete n.15

### **Lotto: 001 - Appartamento**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento al 5° Piano con uso esclusivo posto auto esterno.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028  
frazione: Bibione , Via Taigete n.15**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 16/01/2013 n.83282 di repertorio del Notaio Dott. Alberto Paleari del Collegio Notarile di Milano [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 CC - data di annotazione 31.01.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000, foglio 50, particella 3040, subalterno 93, scheda catastale PN 0049, indirizzo Via Taigete n.15, scala -, interno 519, piano 5 (Quinto) , comune San Michele al Tagliamento (VE) , categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 , superficie 42,00 , rendita € 225,95

Millesimi di proprietà di parti comuni: A tale bene, corrisponde una quota proporzionale di parti e impianti comuni ai sensi dell'art.1117 del CC

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla planimetria catastale, si evince la realizzazione di una porta in aggiunta al vano adibito a camera; pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria mediante l'aggiornamento della stessa con pratica Docfa di riferimento

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Dalla planimetria catastale, si evince la realizzazione di una porta in aggiunta al vano adibito a camera; pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria mediante l'aggiornamento della stessa con pratica Docfa di riferimento  
aggiornamento catastale con pratica Docfa: € 950,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La zona in cui ricade il condominio, presso il quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è prettamente turistica; essa è delimitata a sud dall'arenile, ad est da via Auriga, a nord da Corso Europa e a Ovest da Via Maja. Essa è attualmente suddivisa in 2 da via Taigete, ove appunto si trova il condominio di cui fa parte l'immobile pignorato. L'isolato, comprende un blocco di 3 edifici con mansione di attrezzature alberghiere.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizio spiaggia, Hotel, Alberghi,

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali, turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Lignano e Portogruaro .

**Attrazioni paesaggistiche:** Bibione spiaggia, Lungomare, Pista ciclabile, Faro di Punta Tagliamento e Luna park Adriatico.

**Attrazioni storiche:** Chiesa santa Maria Assunta di Bibione .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: L'immobile è un appartamento turistico, che viene utilizzato solamente durante la stagione estiva. Allo stato attuale esso risulta non occupato, essendo chiusa la stagione balneare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - 0284 SENTENZA DI DIVORZIO iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 22/02/2017 ai nn. 5670/925.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 BERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 04/02/2022 ai nn. 3368/2417.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 850,00 circa .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese straordinarie relative alla diagnosi energetica e studio di fattibilità/economica impianto fotovoltaico : € 800,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.829,50. Come da Nota inviato dall'amministratore in data 18.08.2022 le spese condominiali insolute sono così suddivise: Anno 2018 spese ordinarie insolute pari a € 41,40 Anno 2019 spese straordinarie insolute pari a € 736,61 più spese personali pari a € 83,00 Anno 2020 spese straordinarie insolute pari a € 968,49

**Millesimi di proprietà:** Dati non pervenuti.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non risulta presente l'APE

**Note Indice di prestazione energetica:** Lo scrivente si è attivato per far redigere l'APE ad un professionista abilitato, in quanto l'appartamento è dotato di climatizzatore. Infatti, anche se l'immobile è privo di riscaldamento tradizionale, ma la definizione di impianto data dalla normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 art. 2, comma 1, lett. l-tries) pone l'obbligo di considerare impianto anche una pompa di calore come quella ivi installata, con tutto ciò che ne deriva in termini di dotazione di libretto con rapporti e/o controlli della manutenzione. Tuttavia, per poter redigere l'APE dell'appartamento è necessario far compilare il libretto di impianto ad opera di tecnico abilitato; nel caso di specie, però, manca il libretto di manutenzione del climatizzatore. Lo scrivente ha potuto verificare presso l'agenzia [REDACTED] di Bibione (la quale ha solamente un mandato di locazione per la stagione estiva) l'assenza del libretto di impianto; Pertanto per quanto sopra, non è stato possibile, ad oggi, redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto, vista l'assenza dello stesso libretto di impianto.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Todeschini Premuda Giovanni, in data 18/10/1999, ai nn. 74059; trascritto a Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Venezia , in data 27/10/1999, ai nn. 31813/19586.

Note: Non è stato possibile allegare copia dell'atto di provenienza in quanto, richiesto più volte presso L'Archivio Notarile di Padova, poiché il Notaio ha cessato la propria attività, ma senza esito di riscontro.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10520/0/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante al complesso alberghiero termale e turistico

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/1994 al n. di prot. 28113

Numero pratica: 10520/0/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Integrazione alla Variante

Per lavori: variante al complesso alberghiero termale e turistico

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/09/1994 al n. di prot. 30959

Numero pratica: 10520/0/02  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Realizzazione Fabbricato residenziale (denominato A)  
Oggetto: Voltura intestazione alla Concessione edilizia  
Presentazione in data 27/04/1995 al n. di prot. 12282

Numero pratica: 10520/0/00  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante al complesso alberghiero termale e turistico  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 25/10/1995 al n. di prot. 28113

Numero pratica: 10520/ GPL 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Installazione di un deposito GPL  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 18/02/1997 al n. di prot. 4575

Numero pratica: 10520/A/04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante al complesso alberghiero termale e turistico edificio "A" variante per lavori in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/05/1997 al n. di prot. 28409

Numero pratica: 10520/A/05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante al complesso alberghiero termale e turistico edificio "A" variante per lavori in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/06/1997 al n. di prot. 8358

Numero pratica: 10520/0/00  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Note tipo pratica: Licenza n.4890  
Per lavori: Licenza di abitabilità / Agibilità  
Oggetto: Agibilità  
Presentazione in data 23/06/1997 al n. di prot. 16573

Numero pratica: 10520/A/07  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Installazione tende esterne verticali parasole  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 23/12/1997 al n. di prot. 34643

Numero pratica: 10520/A/08

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria alla pavimentazione esterna  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 28/11/2005 al n. di prot. 47896

Numero pratica: 10520/A/09  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria Impianto antincendio  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 28/11/2005 al n. di prot. 47897

Numero pratica: 10520/A/10  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - risanamento pareti verticali esterne ed opere di lattoneria  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 13/11/2006 al n. di prot. 45325

Numero pratica: 10520/A/13  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, sistemazione reti fognarie interne autorimesse  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 33042

Numero pratica: 10520/A/14  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - sistemazione pavimentazione esterna in betonelle  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 24/08/2010 al n. di prot. 20100031717

Numero pratica: 10520/A/15  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - sistemazione pavimentazione esterna in betonelle  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 21/09/2010 al n. di prot. 20100032479

Numero pratica: 10520/A/16  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - installazione nuova centralina antincendio  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 21/09/2010 al n. di prot. 20100032482

Numero pratica: 10520/A/17  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: C.I.L.A.  
 Note tipo pratica: 10520/A/17  
 Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - sistemazione grigliato dei parcheggi e sistemazione betonelle  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 31/10/2018 al n. di prot. 0032800

Numero pratica: 10520/0/00  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: C.I.L.A.  
 Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - dipintura fabbricato  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 18/12/2019 al n. di prot. 1555

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	71 del 30.11.202 è stat adottata la variante n.7 al piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 30/11/2020 è stata adottata la variante n.7 al piano degli interventi (variante di carattere generale che interessa l'intero territorio comunale), conseguentemente valgono le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; Con deliberazione di consiglio comunale n. 44 del 29/06/2021 è stata adottata la modifica all'art. 55 delle norme tecniche operative. Che l'area catastalmente individuata al foglio 50 mappale 3040 ricade in zona che il piano degli interventi adottato classifica parte "D3.1.1", parte "D3.1.4" e parte "D3.2"; Art. 10. Le penalità ai fini edificatori 1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI recepisce la classificazione dei terreni del territorio Co-

munale secondo le due classi relative alla compatibilità geologica: - Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione; - Classe di compatibilità III: terreni non idonei; 2. Gli interventi entro la classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo a), b), c), d), e) ed f) sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 13, commi 6, 7 e 8, delle Norme di Attuazione del PAT. 3. Entro gli ambiti classificati come classe di compatibilità III – terreni non idonei, è preclusa l'edificazione. È ammessa a realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi e opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico. Sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione del rischio e le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. Art. 20. Tutela del paesaggio 1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici: a) Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: - Villa Mocenigo, ora Ivancich-Biaggini con vasto parco-annessi e connessi – DM09/04/1960 e DM 12/11/1984. - Viale prospettico di pioppi cipressini di Villa Mocenigo ora Ivancich-Biaggini. - Villa de Buoi – DM 07/08//2009. - Gli immobili comprendenti i resti di una villa romana – «Villa marittima» – DM 12/03/1994. b) Immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del D.lgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lettera r): - Villa de Buoi (bene già soggetto a vincolo – DM 07/08/2009). - Cimitero di Villanova. - Chiesetta San Tommaso. - Chiesa Villanova. - Ex scuole elementari Malafesta. - Chiesa di Malafesta – Oratorio S. Antonio. - Chiesa SS. Bellino e Muretto. - Cimitero di San Giorgio al Tagliamento. - Chiesa S. Giorgio. - Chiesetta Santa Sabbata. - Cimitero San Michele con chiesetta dell'Agnolina. - Oratorio S. Filippo Neri. - Chiesa di San Nicolò Vescovo. - Chiesa di Bevazzana. - Chiesa di Baseleghe. c) Aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004. Negli elaborati grafici di

progetto sono individuate le aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art.45 del D.Lgs. n. 42/2004, che comprendono le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. d) Aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004: Zona della foce del Tagliamento; e) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: - Territori costieri. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori costieri e lacuali, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettere a) e b). - Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi: 27109 - Cao Mozzo (Taglio); 27110 - Rio Lugugnana; 27113 - Fiume Tagliamento; 27116 - Roggia di Villanova. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. - Territori coperti da foreste e da boschi. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi della L.r. 52/78: Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Tagliamento, Aree boscate nell'ambito della Foce Tagliamento, Aree boscate nelle Valli di Bibione, Pineta di Bibione. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78. f) Ville Venete. Negli elaborati grafici di progetto sono individuate le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.r. 11/2004 la cui disciplina di tutela è definita

dai gradi di protezione attribuiti, di cui al successivo Art. 21: - Villa De Buoi - Irvv 00001820. - Villa Braida - Irvv 00001821. - Barchesse di villa Mocenigo-Ivancich Biaggini - Irvv 00001824.

2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela del paesaggio: a) Contesti figurativi: Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. b) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive. c) Filari e viali alberati. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature. d) Grandi alberi. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione

dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature. e) Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq 5 e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato vincolato, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfici legittime in posizione diversa. f) Edifici di valore storico testimoniale. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono individuati gli edifici di valore storico-testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto, come definiti nel successivo Art. 21. g) Manufatti dell'archeologia industriale: È prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi. h) Siti archeologici: Codice Carta Archeologica del Veneto 1 – Località Malafesta – Descriz. Materiale sporadico Codice Carta Archeologica del Veneto 2 – Località Baseleghe – Descriz. Resti di villa romana Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50

in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti. 3. Pertinenze delle strutture ricettive alberghiere. In conformità all'art. 12, comma 4 delle N. di A. del PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i perimetri delle pertinenze delle strutture ricettive alberghiere che comprendono le strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiari, localizzate nell'ambito territoriale di Bibione, classificate dal PAT come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impoverimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico. Entro gli ambiti delle attrezzature e strutture alberghiere e loro pertinenze fondiari sono ammesse unicamente le Strutture ricettive alberghiere, come definite e disciplinate dall'art. 24 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni. 4. Aree attrezzate per le strutture ricettive. In conformità all'art. 15, comma 18 delle N. di A. del PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i perimetri delle Aree attrezzate per le strutture ricettive entro le quali è ammessa la localizzazione di strutture e funzioni ricreative sportive di servizio alle strutture ricettive e all'arenile e di parcheggi esclusivamente interrati nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, fatta salva la possibilità di realizzare garage interrati a servizio delle strutture ricettive esistenti nei limiti del 40% della superficie del lotto, nel rispetto delle seguenti distanze minime: Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; Distanza minima dalle strade = ml 5,00. b) È ammessa la realizzazione di dehors in conformità alle disposizioni contenute nel "Regolamento Dehors ed altre installazioni esterne". c) Almeno il 50% della superficie deve essere sistemata a verde non deve essere impermeabilizzata. Art. 22. Tutela dell'ambiente 1. In conformità al PAT

negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli ambientali: a) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo. b) Siti di Interesse Comunitario. Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri dei Siti di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna di Caorle – foce del Tagliamento», «Fiumi Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge limitrofe». I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. c) Zone di Protezione Speciale. Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Foce del Tagliamento» e «Valle Vecchia – Zumelle – Valli di Bibione». Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. 2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela dell'ambiente: a) Aree nucleo. Aree appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dagli habitat compresi nei siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive

2009/147/CE e 92/43/CEE. Gli interventi nelle aree nucleo, dovranno essere compatibili con le misure di conservazione e la normativa dei piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000. b) Biotopi. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate comprese entro gli ambiti dei biotopi. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Entro l'ambito del Piano Particolareggiato dell'arenile è ammessa la localizzazione di attività ricreative e sportive di servizio all'arenile. c) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione in conformità al PAT è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di - ml. 100 dal limite demaniale del fiume Tagliamento; - ml. 50 dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Cao Mozzo (Taglio), Rio Lugugnana, Roggia di Villanova; - ml. 30 dal limite demaniale di tutti i seguenti canali: Canale di arrivo Impianto Nuovo VI Bacino, di Macchina Imp San Mauro, di Raccordo, Fanghetto, di Scarico VI Bacino, Fossadello, Gorizia, Gradisca, Loregolo, Lugugnana, Lugugnana Abbandonato, Lugugnana Vecchia tr. 3, Lugugnana Vecchia tr. 4, Monfalcone, Principale, Principale Terreni Alti, Quarto, Reganazzo, Ricostruzione, San Filippo, Stroili, Taglio, Trasversale Quinto, Trieste, Vallesina, Zumelle. Per gli edifici esistenti entro le zone di tutela relative all'idrografia principale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio

esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale del Fiume Tagliamento, Cao Mozzo (Taglio), Rio Lugugnana, Roggia di Villanova, e ml 30,00 per i restanti canali. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 9. Art. 23. Fasce di rispetto 1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto: a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto di cui al primo comma, lettera g) del precedente Art. 1 definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione. b) Fasce di rispetto ferroviarie: per una profondità di ml. 30 dai binari, ai sensi del DPR 753/1980. c) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio. d) Fasce di rispetto dai depuratori: per una profondità di ml 100 dagli impianti di depurazione, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. e) Fasce di rispetto dagli elettrodotti. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) gen-

erati dagli elettrodotti. f) Fasce di rispetto dai metanodotti: per una profondità di ml. 10 a partire dall'asse della condotta. g) Fasce di servitù idraulica. 2. All'interno delle fasce di rispetto stradali di cui al comma 1 lettera a) fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). In particolare, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 21, per le costruzioni ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500. Nelle fasce di rispetto stradale comprese entro i centri abitati gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento, qualora ammessi dalla disciplina di zona, non devono sopravanzare rispetto all'origine del vincolo. 3. Nelle fasce di rispetto ferroviarie si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980. 4. Nelle fasce di rispetto dai cimiteri di cui al comma 1 lettera c), fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 21, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934. 5. Nelle aree di cui al

comma 1 lettera c), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi. 6. Nelle fasce di rispetto dai depuratori, non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici. È consentito l'insediamento di aree a parco o a verde pubblico o a uso pubblico, con relative opere edilizie minori relative ad accessi, percorsi e vani tecnici. 7. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata negli elaborati grafici del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata. 8. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115). 9. Nelle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposto alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente. 10. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. 11. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici del PI hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. 12. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus

ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione localizzati entro le fasce di rispetto, ai sensi del precedente Art. 9. Art. 32. Norme comuni per le zone "D3.1" 1. Entro le zone D3.1.1, D3.1.2, D3.1.3, D3.1.4, con le limitazioni di cui ai successivi Art. 33 - Art. 36, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale; b) Strutture ricettive alberghiere; c) Strutture ricettive complementari; d) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq; e) Attività direzionali; f) Attività artigianale artistica e di servizio; g) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; h) Attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative; i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i. j) Servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere. 2. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i perimetri delle strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiari in cui si applica la disciplina di cui al precedente Art. 19 comma 3. 3. Nelle superfici fondiari vincolate con apposita convenzione a "case-albergo" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso a Residenza Turistico Alberghiera, ai sensi dell'art. 25, comma 3 della LR 11/2013; in alternativa sono ammesse tutte le destinazioni di zona previo atto di svincolo approvato con delibera di consiglio comunale e corresponsione del contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16. 4. Nelle ZTO D3.1.1, D3.1.2, D3.1.3, D3.1.4 di cui ai successivi articoli 33-36, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione dei seguenti superfici accessorie: a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa; oltre sono computate come SA per la parte eccedente. b) Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 20% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria

per la parte eccedente. Art. 33. Zone "D3.1.1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive. 2. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. 3. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,667 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,667 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. Indice di copertura massimo = 40% Superficie del lotto minimo = mq 600; Altezza massima dei fabbricati = ml. 25,00; Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00; Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti: Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00; Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50; Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00. 4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate

nel precedente comma, oppure altezze superiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 5. Entro gli ambiti delimitati come "fronti commerciali" negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 è prescritta la conservazione degli allineamenti degli edifici esistenti lungo il fronte strada principale e per una profondità di ml. 20 lungo le strade laterali; sono vietati gli interventi edilizi in sovravanzamento rispetto al fronte esistente. Tale divieto costituisce specifica norma di tutela di cui all'art. 3, comma 4, lettera b) della LR 14/2019. Art. 36. Zone "D3.1.4" 1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità bassa con tipologie edilizie estensive. 2. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. 3. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,167 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,167 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,167 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. Indice di copertura massimo = 30% Superficie del lotto minimo = mq 400 Altezza massima dei fabbricati = ml. 6. Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00 Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti plani-

metrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti: Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00; Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50; Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00. 4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. Art. 37. Zone "D3.2" 1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive. 2. Destinazioni d'uso ammesse: strutture ricettive alberghiere. 3. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. 4. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,667 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,667 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. Indice di copertura massimo = 40% Superficie del lotto minimo = mq 600 Altezza massima dei fabbricati = ml. 25,00. Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00 Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a con-

	<p>fine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti: Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00; Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50; Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00. 5. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, oppure altezze superiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 6. In aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle attività ricettive alberghiere nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per camera; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n.30959 Convenzione urbanistica del 15.04.1983 delibera CC 10 Marzo 1983 n.94 in località Bibione area progetto n.5
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,667 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	25 mt
Volume massimo ammesso:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	L'area su cui insiste il condominio è sottoposta a vincoli di cui: Con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 30/11/2020 è stata adottata la variante n.7 al piano degli interventi (variante di carattere generale che interessa l'intero territorio comunale), conseguentemente valgono le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; Con deliberazione di consiglio comunale n. 44 del 29/06/2021 è stata adottata la modifica all'art. 55 delle norme tecniche operative.
-------	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle difformità tra il progetto approvato e lo stato dei fatti. In particolare si è constatato una porta in aggiunta al vano adibito a camera, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante pratica Comunale con CILA asseverata da depositarsi presso gli enti Comunali preposti.

Regolarizzabili mediante: CILA Asseverata

Descrizione delle opere da sanare: sono state riscontrate delle difformità tra il progetto approvato e lo stato dei fatti. In particolare si è constatato una porta in aggiunta al vano adibito a camera, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante pratica Comunale con CILA asseverata da depositarsi presso gli enti Comunali preposti. CILA asseverata: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.500,00**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al 5° con uso esclusivo posto auto esterno**

Bibione è un'isola, circondata dal fiume Tagliamento a est, dalla Litoranea Veneta a nord, dalla Laguna dei Lovi ad ovest e che si affaccia sul Mare Adriatico a sud. A est, presso il Faro di Punta Tagliamento, troviamo le foci del fiume Tagliamento e una vasta area di boschi e praterie tra le dune. A ovest troviamo invece l'approdo turistico di Porto Baseleghe, sulla Laguna dei Lovi. L'abitato si sviluppa soprattutto lungo il litorale e si può dividere in tre poli (Bibione Spiaggia, Lido del Sole, Bibione Pineda), per le diverse caratteristiche di tipo urbanistico e paesaggistico. Nello specifico le aree più occidentali, ossia quelle relative a Bibione Pineda e al Lido del Sole, hanno un'urbanizzazione meno spinta rispetto a Bibione Spiaggia, presentando un territorio che permette l'alternanza di aree verdi e aree edificate. Bibione Spiaggia può essere considerato il centro della località e quindi la zona più "vivace" e urbanizzata, caratterizzata da insediamenti abitativi estesi fino al limite dell'arenile. L'intero fabbricato, denominato "Auriga del Sole" sito in Via Taigete e censito al civico 15, è composto da n. 9 piani complessivi, di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: Il condominio nel suo complesso si trova in condizioni generali buone. Il complesso condominiale è quasi fronte mare, essendone separato solo da al-

tro fabbricato più basso posto a sud. Il litorale adriatico con la spiaggia ed il mare dista in linea d'aria 100 m ca. La spiaggia si raggiunge da via Taigete, percorrendola verso sud. L'immobile di cui alla presente procedura è appartamento a tipologia ed utilizzo turistico-balneare, posto al piano Quinto del condominio denominato "Auriga del Sole", ubicato in comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, via Taigete n.15, int.519 con posto auto esterno esclusivo in area condominiale identificato con il n. 519 (zona pini) L'accesso carraio e pedonale è da via Taigete. All'ingresso del condominio si accede attraverso un'ampia scala a due rampe lineari in marmo. L'ingresso condominiale è ampio e ai piani superiori vi si accede, oltre che dalla scala interna condominiale, anche con tre ascensori; la presenza di ascensori condominiali infatti servono l'edificio dal piano inferiore (sottostrada) e fino ai piani superiori, quindi anche quello pignorato, posto al quinto piano. Ogni piano, ivi compreso quello dove si trova l'appartamento pignorato, è caratterizzato da due lunghi corridoi che si dipartono a destra e a sinistra rispetto all'atrio degli ascensori. L'appartamento in esame si trova alla fine del corridoio destra in pianta.

Descrizione dello stato dei luoghi:

\_L'appartamento è dotato di portoncino blindato ad unica anta. Vi è un piccolo corridoio ad uso disimpegno dal quale si raggiungono i vari locali dell'appartamento. Essi comprendono locale soggiorno - pranzo ed angolo cottura, una camera, un bagno con doccia e ampio terrazzo. Il Soggiorno – pranzo e la camera hanno uscita sul citato terrazzo; Si precisa altresì, che la camera in oggetto, è stata dotata di armadio divisorio del tipo "separa ambienti" per dividere ed organizzare un ulteriore ambiente adibito sempre a camera; \_I serramenti interni sono in legno, tutti ad anta unica battente ad eccezione del bagno della camera che è del tipo scorrevole;

\_I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera. Gli elementi oscuranti avvolgibili sono in plastica.

\_I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per l'intero appartamento, compresa la terrazza.

\_Tutte le pareti che compongono l'appartamento oggetto della presente relazione di stima sono intonacate e tinteggiate a colori diversi;

\_Le piastrelle delle pareti del bagno sono disposte per una altezza di circa 2,20 mt;

\_La dotazione impiantistica dell'appartamento è limitata ad impianto elettrico, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico, audio citofono e antenna condominiale.

\_Impianto termico non presente, in quanto essendo l'appartamento ad utilizzo stagionale. L'appartamento però è tuttavia dotato di climatizzatore;

\_Inoltre l'appartamento in oggetto, è dotato di un posto macchina esterno ad uso esclusivo situato a circa metà dell'area destinata a parcheggi. Lo stesso è identificato con il numero 519.

Come menzionato precedentemente, l'immobile oggetto di pignoramento, si trova in condizioni generali buone. Stante le caratteristiche del bene in oggetto, considerata la quota oggetto di pignoramento pari al 100%, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 15 interno 519; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio nel suo complesso si trova in condizioni generali buone.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	41,00	€ 2.050,00
Posto auto esclusivo esterno	sup lorda di pavimento	0,20	2,40	€ 2.050,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,40	6,40	€ 2.050,00

**49,80**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Zona: San Michel al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1850

Valore di mercato max (€/mq): 2200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili. Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e acceden-

do ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, del Borsino immobiliare FIMAA e del borsino FIAIP.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro (VE);

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di San Michele al tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate OMI, anno 2022 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile risulta essere pari a: € 1.850 - 2.200 a mq rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 2.050,00 al mq.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 2.050,00	€ 84.050,00
Posto auto esclusivo esterno	2,40	€ 2.050,00	€ 4.920,00
Terrazza	6,40	€ 2.050,00	€ 13.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.090,00
Valore corpo			€ 102.090,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.090,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con uso esclusivo posto auto esterno	Abitazione di tipo civile [A2]	49,80	€ 102.090,00	€ 102.090,00

**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% )	€ 15.313,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 84.326,50</b>
---	--------------------

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

**Allegati**

- Allegato 1      Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2      Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3      Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4      Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5      Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6      Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 7      Documentazione fotografica
- Allegato 8      Spese condominiali
- Allegato 9      Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:

28-12-2022 18:12:03

L'Esperto alla stima

**Geom Oscar Brisotto**

