



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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo -  
Banca Annia Società Cooperativa**

contro:



N° Gen. Rep. **71/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 15:15

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Maurizio Toffoli  
**Codice fiscale:** TFFMRZ66M12L483B  
**Partita IVA:** 04822230274  
**Studio in:** Via Trieste 20 - 30020 Gruario  
**Telefono:** 0421206019  
**Fax:** 0421206019  
**Email:** maurizio.toffolix@gmail.com  
**Pec:** maurizio.toffoli@pec.eppi.it





## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028  
**Descrizione zona:** Zona semi centrale di Bibione

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali** [redacted] foglio 49, particella 601, subalterno 42, comune I040, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 63, rendita € 298,25, [redacted] foglio 49, particella 601, subalterno 4, comune I040, categoria C/6, classe 9, superficie 12, rendita € 25,41



### 2. Possesso

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Europa Group S.p.a., con contratto di locazione stipulato in data 13/03/2023 per l'importo di euro 6.500,00 con cadenza annuale Registrato a portogruaro il 09/01/2024 ai nn.24010916394047702, scadenza 31/01/2025 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2025 Data di rilascio: 31/12/2025



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

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Ag. Entrate e Riscossione, Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa





## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via Maja n. 36 - Bibione Spiaggia - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00



## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottorssa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 19/09/2024, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di Banca di Credito Cooperativo di Venezia - Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa, nei confronti

OGGETTO DI STIMA:



beni in proprietà per 1/1, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Appartamento su due piani più posto auto coperto e magazzino al P.T. ed esterno con giardinetto ad uso esclusivo, formato dai sub 42 e 4 del mappale 601 del foglio 49 del Comune di San Michele al Tagliamento in località Bibione.



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Bibione Spiaggia**  
Via Maja n. 36

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028  
frazione: Bibione, Via Maja, 36

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione foglio 49, particella 601, subalterno 42,  
comune I040, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 63, rendita € 298,25

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione foglio 49, particella 601, subalterno 4, comune  
I040, categoria C/6, classe 9, superficie 12, rendita € 25,41

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento del bagno al primo piano, maggiore profondità dei terrazzi rispetto a quanto rappresentato in planimetria ed inversione dell'entrata con la finestra nel ripostiglio al piano terra  
Regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa  
Descrizione delle opere da sanare: variazione per diversa distribuzione spazi interni  
variazione docfa: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita di variazione per diversa distribuzione spazi interni

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

Appartamento inserito nel complesso immobiliare denominato Villaggio Selene ad uso residenziale turistico

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** valli e litorale.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione autobus 500

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Europa Group S.p.a., con contratto di locazione stipulato in data 13/03/2023 per l'importo di euro 6.500,00 con cadenza annuale

Registrato a portogruaro il 09/01/2024 ai nn.24010916394047702

, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2025

Data di rilascio: 31/12/2025

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo in data 23/07/2009 ai nn. 26457/5688; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 400000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Ag. Entrate e Riscossione contro [redacted]

A rogito di Ag. Entrate e Riscossione in data 21/02/2022 ai nn. 169/5022; Importo ipoteca: € 163202,56; Importo capitale: € 81601,28.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Ag. Entrate e Riscossione contro [redacted] iscritto/trascritto a Ag. Entrate Uff. Ve in data 20/05/2024

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/05/2024 ai nn. 313.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 13935,58

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è possibile redigerlo in quanto non esiste un libretto registrato al CIRCE e l'utenza elettrica risulta scollegata

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

**Avvertenze ulteriori:** Vi è un contratto di locazione turistica, opponibile per tutto il 2025 a favore della società Europa Group S.p.a.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualis di Portogruaro, in data 22/04/1989, ai nn. 3058; trascritto a , in data 12/05/1989, ai nn. 9629/66.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6963

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso residenziale turistico

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 08/08/1978 al n. di prot. 3120

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono riscontrate delle differenze nelle misure dei locali interni rispetto a quanto depositato nel progetto e nelle successive varianti. Gran parte di queste rientrano nelle tolleranze costruttive, così come definite dalla L. 105/2024, ad eccezione della modifica al bagno posto al 1° Piano che necessita di una CILA in sanatoria

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA on sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica bagno al 1 P.

Presentazione di CILA e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 Mc/Mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	14 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento su più piani con entrata indipendente, scoperto esclusivo e posto auto coperto

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,25**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 3

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione:**persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Note: Si fa riferimento alle unità in oggetto

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in gress** condizioni: **scarse**

Note: Si fa riferimento ai due terrazzini

Pavim. Esterna

condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: solo per il patio al piano terra

**Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: solo per le unità in oggetto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	63,00	€ 2.300,00
terrazze + entrata	sup lorda di pavimento	0,30	7,50	€ 2.300,00
terrazze + entrata	sup lorda di pavimento	0,10	1,28	€ 2.300,00
Ripostiglio P.T.	sup lorda di pavimento	0,25	4,00	€ 2.300,00
Scoperto esclusivo	sup lorda di pavimento	0,10	1,85	€ 2.300,00
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 2.300,00



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Si è proceduto sia con il metodo comparativo sia con quello reddituale, determinati i due valori si è fatta una media



#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona con comparabili sullo stesso complesso immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2000-2400;

Altre fonti di informazione: Reddituale, avendo un contratto di affitto in essere.



### 8.2 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.349,00.

Si è proceduto alla valutazione sia con il metodo comparativo sia con quello reddituale, facendo poi una media tra i due.

Si è proceduto anche con il calcolo del valore con il metodo reddituale, avendo il dato certo dell'affitto percepito

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	63,00	€ 2.300,00	€ 144.900,00
terrazze + entrata	7,50	€ 2.300,00	€ 17.250,00
terrazze + entrata	1,28	€ 2.300,00	€ 2.944,00
Ripostiglio P.T.	4,00	€ 2.300,00	€ 9.200,00
Scoperto esclusivo	1,85	€ 2.300,00	€ 4.255,00
Posto auto coperto	6,00	€ 2.300,00	€ 13.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 192.349,00
Valore corpo	€ 201.694,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.694,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.694,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	83,63	€ 201.694,00	€ 201.694,00

**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% )	€ 30.254,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.935,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.550,00
CILA + sanzione	€ 2.000,00
variazione catastale + ape	€ 550,00

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

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

**€ 154.955,00****Note finali dell'esperto:**

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle lievi difformità così riassumibili:

INTERNAMENTE:

risulta leggermente ingrandito il bagno posto in zona giorno, al 1 P. ed i muri di separazione posti intorno alla scala a chiocciola al 2 P.

Queste difformità rientrano in gran parte nelle tolleranze costruttive, così come definite dalla L. 105/2024, tranne la modifica al bagno del 1 P. che necessita della presentazione di una pratica CILA presso il Comune, con il pagamento della relativa sanzione di € 1.000;

- deve inoltre essere redatta una variazione catastale

- deve essere redatto l'APE, di cui però manca il libretto ed il relativo codice catasto riferito al climatizzatore presente

**Allegati**

AII. 1 NOMINA CTU

AII. 2 VERBALE PRIMO ACCESSO

AII. 3 VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE IMMOBILI

AII. 4 ATTO DI ACQUISTO

AII. 4-A CONTRATTO AFFITTO

AII. 5 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

AII. 6 VISURE IPOTECARIE E CERT. NOTARILE

AII. 7 PRATICHE EDILIZIE

AII. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:

17-01-2025 14:01:01

L'Esperto alla stima

**Maurizio Toffoli**