

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa**

contro: 

N° Gen. Rep. **288/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Negozio**

**Esperto alla stima:** Geom. Claudio Mior  
**Codice fiscale:** MRICLD67M29I403U  
**Partita IVA:** 01561960939  
**Studio in:** Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento  
**Telefono:** 0434876190  
**Fax:** 0434876190  
**Email:** studiomiorclaudio@gmail.com  
**Pec:** claudio.mior@geopec.it

---

San Vito al Tagliamento, lì 17-10-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Mior**

  
MIOR  
CLAUDIO  
033  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Area di enti urbani e promiscui ,

sezione censuaria San Michele al Tagliamento,

foglio 48, particella 2409, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2660,

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] pro-

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.,  
foglio 48, particella 2409, subalterno 38, indirizzo viale dei Ginepri n.152, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 10, consistenza 91, rendita € 1344,13

### 2. Possesso

Bene: viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

Possesso: Occupato con titolo

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

Bene: viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

### 4. Creditori Iscritti

Bene: viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

Creditori Iscritti: Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa, [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** viale dei Ginepri n.152 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Negozio

**Prezzo da libero:** € 123.000,00

**Prezzo da occupato:** € 123.000,00

## Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.288/2015 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "Verbale Giuramento e Accettazione Incarico" del dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO datato 17-05-2016, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle distinte zone interessate e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione del vigente P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, D.I.A., ecc.), il tutto riferito all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) l'Estratto dell'Atto di Matrimonio e lo Stato di Famiglia dei Sig.ri [REDACTED] (ALL.6).

Il sottoscritto Perito Estimatore, dopo alcune ricerche è riuscito ad avere un contatto telefonico diretto con il [REDACTED] ed ottenere la disponibilità di un sopralluogo degli immobili siti in San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione Pineda, viale dei Ginepri n.152, che è stato fissato per il giorno 14-07-2016.

Il numero telefonico dell'esecutato [REDACTED]

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto Perito Estimatore, assieme al sostituto custode preventivamente avvisato, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per il necessario sopralluogo e rilievo; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare n.1 Lotto di vendita in quanto l'esecuzione colpisce solamente n.1 unità immobiliare commerciale (Negozio); si prospetta pertanto una unica vendita.

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] pari ad 1/2 ciascuno, riferito al seguente immobile :

LOTTO 1 – Corpo A : San Michele al Tagliamento (VE), viale dei Ginepri n.152

Negozio - Foglio 48 Mappale 2409 Subalterno 38 – Cat.C/1 - Cl.10 – Cons.91 mq – Rendita 1.344,13 €

**Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)**

Località/Frazione Bibione Pineda

viale dei Ginepri n.152

**Lotto: 001 - Negozio**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 288/2015 l'immobile indicato nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 28-10-2015 ai n.ri 30.361/20.991 contro i [REDACTED], a favore della Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo S.C. , risulta essere i seguenti:

LOTTO 1) - Corpo A - Comune di San Michele al Tagliamento, loc. Bibione Pineda, viale dei Ginepri n.152 - F.48 Mapp.2409 Sub.38 (Negozio) per la quota di

- 1/2 di proprietà riferita a [REDACTED]

- 1/2 di proprietà riferita a [REDACTED]

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 - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bibione Pineda, viale dei Ginepri n.152

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento n.r.g. 3975/10 del Tribunale di Venezia in data 08-11-2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale (sottoscritto il 15-10-2010).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-10-2013

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

sezione censuaria San Michele al Tagliamento,

foglio 48, particella 2409, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2660

Confini: Nord: Mappale 132 altra proprietà Est: Mappale 135 altra proprietà Sud: Mappali 2409,2410 viabilità e parcheggi pubblici Ovest: Mappale 240 altra proprietà



**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Portogruaro.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia e di Marano.  
**Attrazioni storiche:** Venezia, Concordia Sagittaria.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2011 per l'importo di euro 11.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Latisana il 09/12/2011 ai nn.2457

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 24/02/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 24/02/2017

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

Note:

L'immobile oggetto di E.I. è dato in locazione al Sig. [REDACTED] padre degli esecutati, a seguito del Contratto del 25-02-2011 registrato a Latisana il 09-12-2011 al n.2457.

Il Sig. [REDACTED] e ivi residente [REDACTED]

L'importo del canone è di € 11.000,00 annui da versarsi in via posticipata in un'unica soluzione il 24 febbraio di ogni anno.

L'importo del canone può essere adeguato ai sensi dell'art.32 della Legge 392/78, su richiesta della parte locatrice, sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'annualità precedente, nella misura massima consentita, a partire dalla seconda annualità. Il contratto prevede l'inizio del canone il 25-02-2011 con termine 24-02-2017 ed alla scadenza si rinnoverà tacitamente di ulteriore 6 anni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2011 ai nn. 7235/1304; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Biemereti Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano in data 19/09/2012 ai nn. 1243; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2013 ai nn. 23073/3358; Importo ipoteca: € 5630,50.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/02/2015 ai nn. 349; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/03/2015 ai nn. 6451/897; Importo ipoteca: € 43877,67.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili; A

rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 12/10/2015 ai nn. 2012 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2015 ai nn. 30361/20991.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Previa formale richiesta del sottoscritto Perito Estimatore al Sig. [REDACTED] quale Amministratore pro-tempore del Condominio [REDACTED] di Bibione Pineda, si è potuto riscontrare quali siano i debiti degli eseguiti nei confronti del Condominio. Nella mail del 22-08-2016, l'Amministratore attesta che "relativamente all'unità da noi contraddistinta nei bilanci come N5, di comproprietà del [REDACTED], le spese condominiali scadute in data 10.08.2016 ammontano ad euro 1.852,88" (ALL.7)

**Millesimi di proprietà:** Dal riscontro dalle Tabelle Millesimali ricevute dall'Amministratore di Condominio, l'unità immobiliare oggetto di E.I. (identificata con la sigla "N5" – ALL.7) comprende 56,18/1000 di comproprietà condominiale. A seguito di chiarimenti, risulta che la discordanza dei millesimi di comproprietà condominiale sono riportati nell'Atto di Donazione del Notaio Rocco Giusi di data 24-02-2011, pari a 26,69/1000 (ALL.8) è dovuta probabilmente alla fusione tra due u.i. avvenuta nel corso degli anni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile risulta accessibile in quanto si trova al Piano Terra, con percorsi d'accesso privi di gradini o dislivelli non superabili da persone con limitate capacità motorie. IL servizio igienico, per dimensioni e dotazioni non risulta accessibile e a fronte di un'analisi progettuale può essere considerato adattabile ai sensi del D.P.R. 236/89 e Legge 13/89.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Il sottoscritto Perito Estimatore in risposta al verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver rilevato le strutture del fabbricato ed accertato le caratteristiche dell'impianto di condizionamento ha, a sua volta, incaricato un tecnico per l'attribuzione del codice impianto (sprovvisto al momento del sopralluogo) e successivamente anche il perito industriale [REDACTED] alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, perchè l'immobile oggetto di esecuzione ne era sprovvisto.

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

**Avvertenze ulteriori:** L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] c.f. [REDACTED] - proprietario per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 23/02/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pirolo, in data 14/09/1968, ai nn. 17.474; trascritto a Venezia, in data 16/11/1968, ai nn. 15695/12771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietario per 1/2. dal 24/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Rocco Giusi di Latisana, in data 24/02/2011, ai nn. 21.165/5.485; trascritto a Venezia, in data 02/03/2011, ai nn. 7234/4593.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un edificio per negozi e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1967 al n. di prot. 27984

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1968 al n. di prot. 1539

NOTE: Il progetto originario è stato oggetto di Nulla Osta per le varianti interne del 22-05-1968.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Demolizione di una parete interna

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1987 al n. di prot. 7839

NOTE: Dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento si è riscontrata questa comunicazione che non ha seguito con nessun titolo autorizzativo.

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione copertura in lastre traslucide presso in Condominio Maxim

Presentazione in data 25/11/1988 al n. di prot. 26727

Rilascio in data 24/07/1989 al n. di prot. 26727/88

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione n. 01944/0/04

Per lavori: Realizzazione Copertura Parcheggi

Presentazione in data 30/08/1991 al n. di prot. 22317

Rilascio in data 24/03/1992 al n. di prot. 22317

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Demolizione di tramezzature interne di due negozi per la formazione di un unico negozio adibito a sala giochi

Presentazione in data 15/02/1992 al n. di prot. 3972

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Note tipo pratica: Pratica Edilizia 01944/0/11

Per lavori: Modifiche interne presso negozio

Presentazione in data 02/02/2006 al n. di prot. 4114

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Rimozione e sostituzione dei coppi rotti con altri uguali; eventuale sostituzione della guaina esistente, anche parziale; sostituzione delle grondaie rovinate con altre uguali; ritinteggiatura del cor

Presentazione in data 15/02/2009 al n. di prot. 5390

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di San Michele al Tagliamento, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità, comunicazioni e quant'altro (ALL.5).

Il sottoscritto Perito Estimatore, previa formale richiesta di sussistenza o inesistenza di provvedimenti sanzionatori inerenti l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento, quest'ultimo rispondeva con propria nota del 29-09-2016 prot.29283, che "in riferimento alla richiesta in oggetto, ...omissis..., con la presente comunica che lo scrivente settore non rilascia detto certificato. Si invita pertanto la ditta in indirizzo, a prendere visione presso i nostri uffici della pratica in oggetto" (ALL.5).

Il sottoscritto Perito Estimatore, a fronte della visione dell'intero fascicolo riferito al complesso immobiliare non ha riscontrato alcun provvedimento sanzionatorio riferito all'unità immobiliare oggetto di E.I.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante del 23-07-1985
Zona omogenea:	Zone Turistiche esistenti e di completamento - Tipo 2 -
Norme tecniche di attuazione:	vedasi stralcio norme tecniche allegate alla presente perizia (ALL.4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	2660 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	L'intera zona è assoggetta da vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004, pertanto gli interventi edilizi sono assoggettati a Nulla Osta della Soprintendenza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38

**Descrizione sintetica**

Il bene immobile oggetto di perizia è costituito da un Negozio al Piano Terra, facente parte del condominio [REDACTED] composto da 31 unità immobiliari (21 residenziali e 10 commerciali), sito in Comune di San Michele al Tagliamento, località Bibione Pineda, in via dei Ginepri n.152, identificato catastalmente al Foglio 48 Mappale 2409 Sub.38.

All'unità immobiliare sopra identificata, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, spetta la comproprietà sulle parti comuni del Condominio che risulta essere di 26,96/1.000.

L'immobile si trova lungo la via principale della famosa e apprezzata località turistica Bibione Pineda ubicata ad Ovest di Bibione; l'ubicazione è in piena zona turistica commerciale ad una distanza in linea d'aria circa 400 metri dal mare, con un utilizzo esclusivamente stagionale concentrato nel periodo primaverile ed estivo (periodo di maggior afflusso di turisti); nei restanti mesi dell'anno, sia il locale in oggetto che la maggior parte dei locali commerciali della zona, rimangono chiusi.

Il lotto condominiale è dotato di un accesso carraio in entrata posto nell'angolo Sud-Ovest ed un accesso carraio in uscita degli automezzi posto nell'angolo Sud-Est (senso orario di marcia dei veicoli attorno ai lati Ovest, Nord ed Est dell'edificio condominiale), entrambi direttamente collegati alla via pubblica dei Ginepri. L'accesso pedonale avviene invece direttamente dal fronte Sud, non esistendo delimitazioni tra lo spazio pubblico e la proprietà condominiale.

Lo scoperto retrostante a Nord e laterale ad Est ed Ovest, è sistemato a cortile (in parte pavimentato) per l'accesso ed il regresso delle auto; lungo il confine Nord dell'edificio condominiale insiste anche una struttura in ferro con soprastante lastre traslucide per il riparo delle auto; lo scoperto fronte strada, oltre il portico ad uso pubblico, è pavimentato per il transito pedonale.

L'ingresso condominiale alle unità residenziali del Condominio [REDACTED] è posto sul lato Est dell'edificio, mentre tutte le unità immobiliari al Piano Terra a destinazione commerciale hanno ciascuno un proprio accesso indipendente principale dal lato Sud (per i clienti, tramite il porticato) e un proprio accesso secondario (di servizio) dal lato Nord dell'edificio.

Il Negozio oggetto di esecuzione è posto al Piano Terra in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica condominiale, ed è attualmente destinato a sala giochi.

**Distribuzione interna**

Con riferimento all'individuazione planimetrica del Negozio F.48 Mappale 2409 Sub.38 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene eseguito con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.11).

Trattasi di un Negozio, posto al Piano Terra, di forma rettangolare di dimensioni circa metri 20,50 x 5,05,

composto da un vano antistante destinato all'attività commerciale (H=3,55 ml.) e da una zona accessoria retrostante costituita da un ripostiglio (H=3,60 m) che funge da retro negozio, un anti w.c. (H=2,55 ml.) ed un w.c. (H=3,60 ml.); complessivamente il negozio sviluppa una superficie totale lorda di 103,00 mq.

Il muro ad est (a destra rispetto l'ingresso principale) che divide il negozio con l'altra unità immobiliare commerciale (identificata al Mapp.2409 Sub. 7) di altra proprietà (Sigg. [REDACTED]), presenta di fatto n.3 ampie aperture che consentono l'utilizzo dei due negozi quale unica attività di sala giochi.

L'unità immobiliare oggetto di stima potrà comunque essere commercializzata autonomamente previa chiusura delle aperture eseguite lungo il muro di confine.

Sul fronte Sud dell'unità, ove è ubicato l'ingresso principale, insiste un portico condominiale ad uso pubblico che durante l'apertura del locale viene comunque sfruttato per l'uso commerciale. Il ripostiglio ha una porta per comunicare con lo scoperto comune retrostante. Il ripostiglio ed il wc hanno due finestre a nastro che si affacciano sul prospetto Nord.

La facciata Sud del negozio è interamente composto da un serramento in alluminio con due parti fisse laterali ed una porta scorrevole centrale.

#### **Strutture**

- Strutture portanti in elevazione costituite da pilastri in c.a., con murature di tamponamento in laterizio;
- Solaio interpiano tra Piano Terra e Primo in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Copertura a due falde inclinate con manto in coppi di laterizio;

#### **Finiture esterne**

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramento della vetrina in alluminio con vetro antisfondamento;
- Serramenti del ripostiglio e del w.c. in legno con vetro semplice; la porta del ripostiglio è dotata di persiana in pvc;
- Spazi esterni di accesso/regresso pedonale pavimentati;
- Scoperto retrostante inghiaiato;
- Manto di Copertura in coppi di laterizio completa di lattoneria in lamiera zincata e verniciata;

#### **Finiture interne**

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Controsoffitto del negozio composto da pannelli fonoassorbenti;
- Pavimenti in piastrelle;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle;
- Porte interne del negozio in legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

#### **Impianti**

- Impianto elettrico completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto di condizionamento con alimentazione ad energia elettrica che è a servizio dell'intera sala giochi e pertanto serve anche il negozio non oggetto di stima.
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie con adduzione dell'acqua da acquedotto;
- Impianto antenna tv centralizzato;
- Nessun Impianto Gas e Telefonico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████ - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento n.r.g. 3975/10 del Tribunale di Venezia in data 08-11-2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale (sottoscritto il 15-10-2010).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 152; ha un'altezza utile interna di circa m. 355 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di E.I. presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (anni '60) adeguatamente rinnovati e mantenuti nel corso degli anni, con normali finiture delle zone condominiali ed un funzionale scoperto condominiale (sistemato a cortile nella zona retrostante e pavimentato nel fronte per l'uso pubblico).

Il tutto ubicato all'interno di una consolidata zona residenziale a prevalente destinazione turistica / stagionale facente parte della zona centrale della località Bibione Pineda. L'immobile oggetto di E.I. risulta ottimamente collegato alla viabilità comunale. Il negozio (Sub.38) risulta attualmente utilizzato stagionalmente dal conduttore (██████████ padre dei proprietari esegutati), a fronte di regolare contratto d'affitto; si presenta in buono stato manutentivo anch'esso con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (anni '60). Gli impianti risultano funzionanti anche se non è stato possibile reperire i certificati di conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, dell'intera 'unità immobiliare, senza distinguo delle destinazioni e quindi senza alcun ragguglio, determinando quindi la superficie lorda pari a quella commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	103,00	€ 1.750,00
			103,00	

103,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2016

Zona: San Michele al Tagliamento, Suburbana/Pineda

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2500

Valore di mercato max (€/mq): 3000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un unico Lotto di vendita.

La presente stima si riferisce ad un negozio al Piano Terra, completa di scoperto condominiale comune (Lotto 1 - Corpo A - San Michele al Tagl.to, F.48 Mapp.2409 Sub.38).

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco;
- d) delle particolari condizioni di mercato che caratterizzano la località turistica in cui è ubicato l'immobile;
- e) costi necessari per rendere indipendente il negozio oggetto di stima.

Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobile a destinazione commerciale oggetto di stima e di tutto quanto contenuto nella presente perizia, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.750,00, giustificato particolarmente dell'ubicazione l'immobile, dalla forma dell'unità immobiliare (stretta e lunga con un affaccio principale di soli 5 mt) del mercato particolare della zona e della vestustà del fabbricato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015

Fascia/Zona : Suburbana/PINEDA - Destinazione: Commerciale - Tipologia: Negozi - Stato conservativo : Ottimo - min. € 2.500,00 / max € 3.500,00;;

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei correnti prezzi di mercato, capitalizzazione del reddito, ecc...

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio P.T.	103,00	€ 1.750,00	€ 180.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 180.250,00
Valore corpo	€ 180.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 180.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 180.250,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Negozio F.48 Mapp.2409 Sub.38	Negozi, botteghe [C1]	103,00	€ 180.250,00	€ 180.250,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 45.062,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.852,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Opere Edili per rendere autonoma l'unità immobiliare (tamponamento delle aperture verso altra proprietà)	€ -3.500,00
Opere Impiantistiche per rendere autonoma l'unità immobiliare (installazione nuovo impianto di climatizzazione)	€ -3.500,00
Pratica Edilizia e Catasto (Onorario per redazione di comunicazione in comune e aggiornamento della planimetria catastale)	€ -3.000,00

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

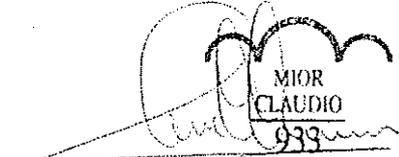
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.334,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 123.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 123.000,00

**Allegati**

- ALL. 1 - n.7 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati);
- ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (aggiornamento dei certificati in atti);
- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (Estratto P.R.G.C. e N.T.A.);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (Licenza Edilizia, Abitabilità, Comunicazioni, Autorizzazioni, D.I.A., Certificato Assenza Provvedimenti Sanzionatori);
- ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (Stato di Famiglia e di Matrimonio degli esecutati);
- ALL. 7 - Documenti Condominiali (Dichiarazione pendenze condominiali, Bilanci Consuntivi / Preventivi, Regolamento di Condominio);
- ALL. 8 - Titolo di Provenienza (Atto di Donazione del 24-02-2011);
- ALL. 9 - Contratto di Locazione (del 25-02-2011);
- ALL. 10 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. 11 - Elaborato Grafico Planimetrico (con colori individuanti le parti stimate);
- ALL. 12 - Pratica Variazione al Catasto Fabbricati "Docfa" eseguita dal Perito Estimatore (n.1 Docfa, Ricevuta di Approvazione e di Cassa).

Data generazione:  
17-10-2016 12:10:05

L'Esperto alla stima  
Geom. Claudio Mior



MIOR  
CLAUDIO  
939

COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

# TRIBUNALE DI PORDENONE

\*\*\*\*

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 288/2015 , ordinanza del Giudice Esecutore  
Dott. Francesco Petrucco Toffolo del 17-05-2016, promossa da **BANCA SAN  
BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE** di Cesarolo, Fossalta di  
Portogruaro e Pertegada - **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**  
contro i Sigg.ri 

## Allegato n. 11 - **Elaborato grafico planimetrico** - *Planimetria a colori individuanti le parti stimate*

San Vito al Tagliamento, addi 17-10-2016.

**Il Perito Estimatore**  
*Geom. Mior Claudio*

  
MIOR  
CLAUDIO  
933  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

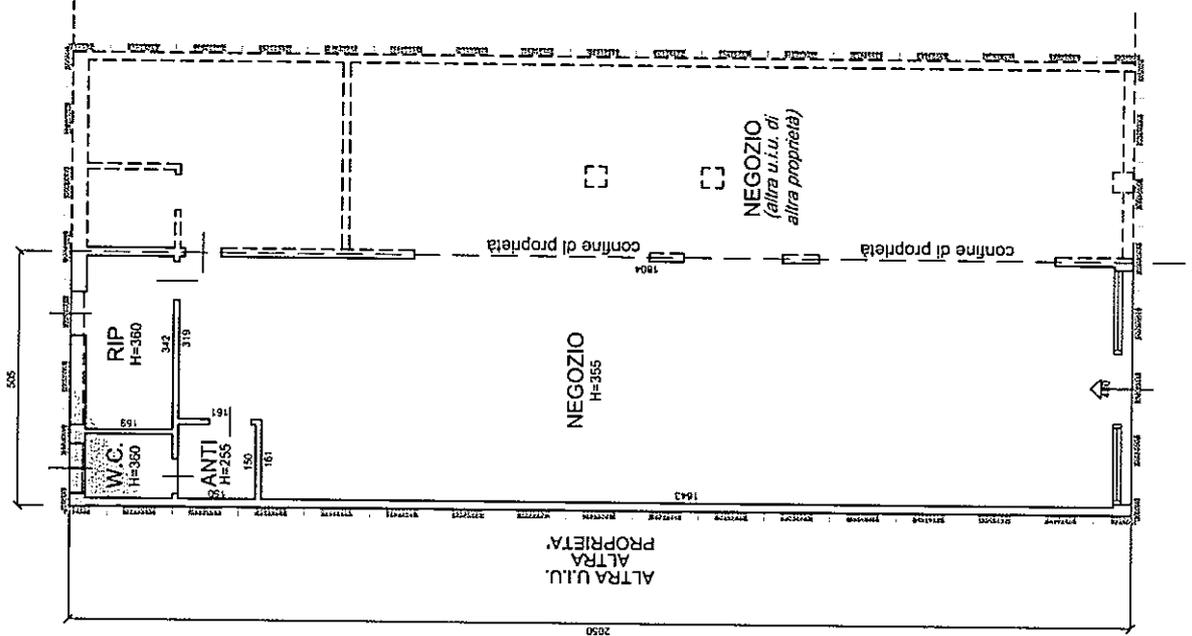
# ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

"con individuazione delle parti stimate"

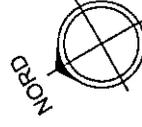
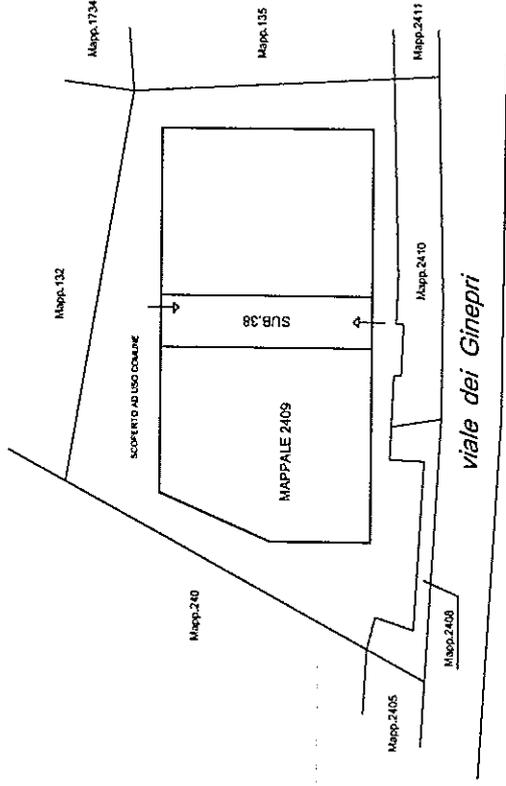
E.I. n. 288/2015 Tribunale di PN - Banca San Biagio del Veneto Orientale / XXXXXXXXXX  
 Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Foglio 48 Mappale 2409 Sub.38

Scala 1:100 / 1:500

## PIANTA PIANO TERRA



## ELABORATO PLANIMETRICO



### LEGENDA IMMOBILI - SUPERFICI

-  NEGOZIO OGGETTO DI E.I. n. 288/2015 Trib.PN  
Foglio 48 Mappale 2409 Sub.38  
Superficie lorda = mq 103,00 circa
-  ALTRA UNITA' IMMOBILIARE NON OGGETTO DI E.I.  
di altra proprietà
-  SALA GIOCHI

San Vito al Tagliamento, Il 17-10-2016

Il Perito Estimatore  
*(geom. Mir Claudio)*

