
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **70/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
stagionale estivo e posto au-
to scoperto

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]@libero.it
Pec: [REDACTED]@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Centrale

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] 7410 propr.
1/4

[REDACTED] propr. 3/4
foglio 50, particella 1506, subalterno 10, indirizzo via Andromeda 116/7, piano 3°, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 65 mq, rendita € Euro 210,71,

[REDACTED] propr.
1/4

[REDACTED] propr. 3/4
foglio 50, particella 1506, comune San Michele al Tagliamento, classe ENTE URBANO, consistenza mq 640, superficie mq 640

2. Possesso

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

5. Comproprietari

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Altri Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Corpo: A: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Andromeda n. 116/7 - Località balneare di Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

Prezzo da libero: 105.357,50 (Arrotondato a € 105.500,00)

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Località balneare di Bibione**
Via Andromeda n. 116/7

Lotto: 001 - Appartamento stagionale estivo e posto auto scoperto

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.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località balneare di Bibione,
Via Andromeda n. 116/7**

Note: Unità immobiliare sita al 3° piano di un condominio costituito da n. 9 appartamenti siti ai piani 1-2-3 e una attività commerciale " [REDACTED] " al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Deceduto [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

propr. 1/4 [REDACTED] propr.

¾ - foglio 50, particella 1506, subalterno 10, indirizzo via Andromeda 116/7, piano 3°, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 65 mq, rendita € Euro 210,71

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

propr. 1/4 [REDACTED] propr.

¾ - foglio 50, particella 1506, comune San Michele al Tagliamento , classe ENTE URBANO, consistenza mq 640, superficie mq 640

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale località balneare di Bibione a circa 500 metri dal mare.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile i Latisana e Portogruaro (Buono), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Potogruaro e Latisana.

Attrazioni paesaggistiche: Zone balneari.

Attrazioni storiche: Siti archeologici di Concordia Sagittaria e Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Bus extraurbano in loco m. 500, Stazione Ferroviaria FS Latisana km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal debitore [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in data 02/08/2007 ai nn. 32982/8647; Importo ipoteca: € 320.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] scritto/trascritto a Agenzia Entrate/Territorio in data 15/03/2019 ai nn. 8619/6004.

Dati precedenti relativi ai corpi: A: Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 480,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 10.964,49.

Millesimi di proprietà: 97/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Si allega APE

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 01/10/1977, ai nn. 18296; registrato a Latisana, in data 18/10/1977, ai nn. 2144; trascritto a Venezia, in data 17/10/1977, ai nn. 14830/12053.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2005 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 10/03/2006, ai nn. 6009; registrato a Agenzia Entrate di Desio 2, in data 27/06/2006, ai nn. 630/2006; trascritto a Venezia, in data 06/02/2007, ai nn. 5064/3021.

Note: Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2005 al 27/07/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 10/03/2006, ai nn. 6009; registrato a Agenzia Entrate Desio 2, in data 27/06/2006, ai nn. 630/2006; trascritto a Venezia, in data 06/02/2007, ai nn. 5064/3021.

Note: Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2005 al 05/08/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 10/03/2006, ai nn. 6009; registrato a Agenzia Entrate Desio 2, in data 27/06/2006, ai nn. 630/2006; trascritto a Venezia, in data 06/02/2007, ai nn. 5064/3021.

Note: Per il Diritto di Usufrutto sulla quota di 1/2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2007 al . In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 27/07/2007, ai nn. 20192; trascritto a Ag. Entrate di Venezia, in data 02/08/2007, ai nn. 32980/19185.

Note: ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' IN MORTE DI [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/07/2007, ai nn. 20192; trascritto a Ag. Entrate di Venezia, in data 02/08/2007, ai nn. 32981/19186.

Note: Compravendita Nuda Proprietà della quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/08/2013 al . In forza di denuncia di successione.

Note: Riunione di usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3344

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante fabbricato uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1976 al n. di prot. 14415

Rilascio in data 18/12/1976 al n. di prot. 14415

Abitabilità/agibilità in data 18/06/1977 al n. di prot. 2954

Numero pratica: 3344

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti Terrazzi-tetto di copertura a falde- cambio di destinazione da "pensione" in "condominio"

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 21/06/1976 al n. di prot. 3344/6935

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: Abitazione**

Trattasi di un appartamento di tipo economico (foto A1 e A2), ultimato nell'anno 1977, disposto al piano 3° e posto auto scoperto sito nella parte "scoperto comune" a ovest, (foto A3). L'edificio denominato "Condominio Ginevra" è ubicato nel centro balneare di Bibione, a circa 500 metri dal mare. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Andromeda". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da un solaio inclinato di laterizio a doppia falda con sovrastante manto di tegole. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica. I serramenti interni sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice e porte in legno. E'

provvisto di impianto idrico ed elettrico; NON è provvisto di impianto di riscaldamento ed il gas uso domestico è fornito con bombole. Le utenze risultano collegate. L'abitazione in oggetto è sita al piano terzo ed è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo, (foto A4), da angolo cottura con terrazzino (foto A5) e una terrazza esterna,(foto A6), da un bagno, (foto A7), e da n. 2 camere da letto con terrazza esterna, (foto A8, A9 e A10); l'altezza del piano è di m 2,80. L'accesso all'abitazione avviene sul lato ovest da una scala comune esterna fino al 1° piano (foto A2) ed interna per i piani superiori. Costituisce parte comune lo scoperto, il vano contatori e la scala. ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E IL POSTO AUTO SONO RISULTATI OCCUPATI DALL'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED] LO STATO DI CONSERVAZIONE E' DISCRETO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 116/7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. Zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ristrutturato
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.800 - MAX. 2.200) = 2.000 €/MQ (MEDIO)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "DISCRETO" (MIN. 0,90 MAX. 0,95): MEDIO 0,92

VALORE DI MERCATO: 2.000 X 0,92 = 1.840 €/MQ (ARROTONDATO 1.850 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE TERRAZZI: COEFF. 0,25 SUPERFICIE

POSTO AUTO SCOPERTO: COEFF. 0,20

CALCOLO: ABITAZIONE 3° P. : MQ 62,50 x Coeff. 1,00 = MQ 62,60

ABITAZIONE TERRAZZINI : MQ 9,50 x Coeff. 0,25 = MQ 2,40

POSTO AUTO SCOPERTO : MQ 12,50 x Coeff. 0,20 = MQ 2,50

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE : MQ 67,50 (ARROTONDATA A MQ 67,00)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione civile	sup lorda di pavimento	1,00	67,00	€ 1.850,00
			67,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1977

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 1.800 max. 2.200;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie commerciale lorda e le altezze;

- b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;
- c) lo stato del fabbricato;
- d) l'ubicazione sulla via principale di accesso fronte aree pedonali, posti auto e scoperto comune;
- e) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;
- f) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametro medio di zona per destinazione di Abitazioni civili: 2.000 € /mq di superficie lorda (min. 1.800 max. 2.200).

8.2 Valutazione corpi:

A: Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	67,00	€ 1.850,00	€ 123.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 123.950,00
Valore corpo	€ 123.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.950,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	67,00	€ 123.950,00	€ 123.950,00

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%)	€ 18.592,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.357,50
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO



Data generazione:
18-11-2019 18:11:46

L'Esperto alla stima
Geom. [REDACTED]