

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: 

N° Gen. Rep. **40/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE


Lotto 002 - LOCALE AD USO RISTORANTE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Lotto: 002 - LOCALE AD USO RISTORANTE
Bibione Corso del sole 53

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 232, subalterno 1, indirizzo Corso del Sole, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 245, superficie 265, rendita € 2290.23

Conformità catastale:

La planimetria catastale non rappresenta il fabbricato nello stato attuale

Oneri Totali per riaccatastamento dell'unità immobiliare: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ditta in affitto d'azienda, come da atto allegato.

Note: L'affitto d'azienda, avente rinnovo annuale, non risulta in essere dato che i locali sono inutilizzati da qualche anno e sono praticamente privi dell'arredo interno. E' onere dell'acquirente la verifica di quanto sopra.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2017 rep.n. 1218 trascritto a Venezia in data 04/05/2017 ai nn. 14018/9222.

- **Iscrizione di ipoteca:** [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/10/2019 rep.n. 1473; Iscritto a Venezia in data 07/02/2020 ai nn. 3850/621; Importo ipoteca: € 5646.08; Importo capitale: € 15000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2020 ai nn. 42 trascritto a Venezia in data 13/03/2020 ai nn. 8180/5659.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

momento della perizia: insolute: 20.278,96 € (vedere allegato)

Millesimi di proprietà: 330/1000

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Immobiliare soggetto a vincolo idrogeologico

14. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 24/03/1981 in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pasqualis rep.n. 63499; trascritto a Venezia, in data 07/04/1981, ai nn. 6458/5236.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: trasformazione fabbricato
 Rilascio in data 02/01/1979 al n. di prot. 7440

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: varianti trasformazione fabbricato
 Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 7440/6876

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: abitabilità
 Rilascio in data 10/07/1979 al n. di prot. 3230

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: sanatoria
 Presentazione in data 27/03/2004 al n. di prot. 12168

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono alcune differenze tra la DIA in sanatoria del 2004 e lo stato attuale, per l'ampliamento lato est. Va verificata la regolarità della pratica edilizia a cura e spese dell'acquirente

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di locali ad uso ristorante-pizzeria ubicati al piano terra del Condominio galileo, posto in lato est a Corso del Sole, Bibione. Il locale è provvisto di un porticato di proprietà che confina con un porticato condominiale che continua sul fronte anche di altri edifici a nord, parallelamente a Corso del Sole. I locali hanno tra lati liberi e i servizi (cucina, depositi, servizi) sono ubicati sul lato interno rispetto alla strada. Le caratteristiche costruttive sono strutture verticali con pilastri in CA e muratura, solaio in laterocemento, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e con un controsoffitto ribassato rispetto al solaio, serramenti in metallo con vetro semplice, pareti cucina e bagni rivestite in piastrelle. Esiste l'impianto elettrico ed idrico, ma manca il riscaldamento. Nei bagni sono in parte stati rimossi gli apparecchi sanitari. Parte dell'area scoperta (lati sud e est) sono di uso o proprietà esclusiva dell'unità immobiliare, come risulta nell'atto di acquisto e nel regolamento di condominio. L'area scoperta in lato est (opposta alla strada) è

stata chiusa con muratura, serramenti e copertura in lamiera. Risulta presentata una SCIA in sanatoria che riporta lo stato attuale dell'immobile con qualche inesattezza per l'ampliamento in lato est. E' onere dell'acquirente la verifica della regolarità delle differenze tra esistente e sanatoria. La costruzione risale al 1979, e dal collaudo statico del fabbricato risulta che lo stesso non è antisismico.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali ristorante-servizi	sup lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00	€ 1.200,00
porticato	sup lorda di pavimento	171,60	0,20	34,20	€ 1.200,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2020 San Michele al Tagliamento Bibione commerciale valore unitario € 2400-3500/mq stato ottimo. Valore unitario assunto per il fabbricato in considerazione dello stato, posizione, conformazione, pari a € 1200/mq

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ristorante-servizi	300,00	€ 1.200,00	€ 360.000,00
porticato	34,20	€ 1.200,00	€ 41.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 401.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 401.040,00

1 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%) € 60.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **338.500,00**

Data generazione:
30-07-2021 17:07:53

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi