
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **133/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

5. Comproprietari

Beni: Via Noncello - Blbione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Noncello - Blbione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Noncello - Blbione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Noncello - Blbione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 25.800,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Noncello

Lotto: 001

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.

sito in frazione: Bibione, Via Noncello

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]

-foglio 49, particella 1135, subalterno 174, indirizzo via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria c/1, classe 7, consistenza 108, superficie 113, rendita € 1.009,57

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto alla redazione di una pratica docfa per la fusione dei subalterni originali, in quanto trattasi di fatto di un'unica unità commerciale (All.8)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona all'ingresso della località balneare di Bibione

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: località balneare di Bibione.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattasi di un negozio chiuso da anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione garanzia mutuo; A rogito di notaio Rocco Giusi in data 30/04/2010 ai nn. 20287/4891; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15298/3302; Importo ipoteca: € 98.310,00; Importo capitale: € 49.142,60.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 16/05/2019 ai nn. 1277 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2019 ai nn. 18975/13190.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 26/04/2011 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 10/06/2011 ai nn. 12540/19668.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.153,80

Millesimi di proprietà: vedi All.7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Per l' immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/12/1996 al 04/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Candiani, in data 17/12/1996, ai nn. 49400; trascritto a Venezia, in data 03/01/1997, ai nn. 234/271.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/05/1999 al 29/10/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 13/05/1999, ai nn. 7843/13230.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di notaio Giusi Rocco, in data 29/10/2014, ai nn. 24555/7778; trascritto a Venezia, in data 17/11/2014, ai nn. 20376/28411.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7300

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Fabbricato ad uso commerciale in Bibione (macrolotto n.4)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1980 al n. di prot. 7300

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1981 al n. di prot. 3419

NOTE: Agibilità del 06-11-1981 n. 3520 a completamento della prima agibilità del 12-05-1981

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: Aggiornamento interno dei negozi

Presentazione in data 20/06/1986 al n. di prot. 15699

7.1 Conformità edilizia:**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	d.c. n.66 del 05/08/2016
Zona omogenea:	Facente parte della lottizzazione "Riva-Bresciani"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme di piano allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile a destinazione commerciale fa parte del complesso immobiliare denominato "Centro Mercato" situato all'ingresso della località balneare di Bibione a ridosso del complesso residenziale "Valbella". Detto complesso non è mai decollato per i fini per i quali era stato progettato, presentandosi attualmente come un insieme di locali sfitti e vuoti. Il negozio è inutilizzato per la sua destinazione e adibito a magazzino che si presenta in un cattivo stato di manutenzione. Si trova al piano primo ed è composto da un unico locale di vendita dotato di un ante bagno e un servizio igienico. Le finiture principali sono costituite da pavimenti in piastrelle, serramenti in alluminio, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate e piastrelate nel bagno, soffitto costituito da coppelle della struttura a vista, con evidenti

infiltrazioni d'acqua dalla copertura. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite spazi comuni e scale, nonché tramite un montacarichi azionabile con chiave del quale non è stato verificato il funzionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,50**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	112,50	€ 270,00
			112,50	

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 del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Per la valutazione si è ritenuto di evitare il confronto con i borsini immobiliari che riferiscono per le zone commerciali centrali e situate al pian terreno. L'immobile oggetto di stima a peculiarità che nulla attengono con le caratteristiche riferite in detti borsini. Si è preferito analizzare le informazioni pervenute dagli operatori locali.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

8.2 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò	112,50	€ 270,00	€ 30.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.375,00
Valore Corpo	€ 30.375,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.375,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	negoziò	112,50	€ 30.375,00	€ 30.375,00

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%)	€ 4.556,25
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: € **25.818,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **25.800,00**

Allegati

Azzano Decimo, 15-01-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus