

---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **131/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannucelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** Vicolo delle Acque, 2 – 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**Email:** marco.iannucelli@studioiannucelli.it  
**Pec:** marco.iannucelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Negozio nel complesso Centro Mercato

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** intestatario [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 110, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/1, classe 7, consistenza 55 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 54 m<sup>2</sup>, rendita € 514,13

**Bene:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** intestatario [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 50, particella 2684, subalterno 49, indirizzo Via della Vega 19, piano S1, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 5,28

**Bene:** Via Stella Mattutina - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** intestatario [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 50, particella 1253, subalterno 22, indirizzo Via Stella Mattutina, piano S1, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/2, classe 8, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 22 m<sup>2</sup>, rendita € 13,74

### 2. Possesso

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Negozio nel complesso Centro Mercato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Noncello - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Negozio nel complesso Centro Mercato

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) – 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Stella Mattutina - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) – 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Negozio nel complesso Centro Mercato

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Stella Mattutina - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Negozio nel complesso Centro Mercato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Stella Mattutina - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** Magazzino / locale di deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 14.025,00

**Bene:** Via della Vega - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 4.313,75

**Bene:** Via Stella Mattutina - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 7.267,50

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: Negozio nel complesso Centro Mercato.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bibione, Via Noncello**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 110, indirizzo via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/1, classe 7, consistenza 55 m<sup>2</sup>, superficie totale: 54 m<sup>2</sup>, rendita € 514,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: visura catastale con dato errato

Regolarizzabile mediante: Variazione toponomastica

Descrizione delle opere da sanare: errore nell'indicazione del piano

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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 turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro - Latisana

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia di Bibione

**Principali collegamenti pubblici:** Autostazione di Bibione 1 km, Stazione ferroviaria di Latisana - Lignano - Bibione 20 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro - Caorle 31 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 67 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 80 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 30/04/2010 ai nn. 20.286/4.890; registrata a Latisana in data 05/05/2010 ai nn. 503/1T; iscritta a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15297/3301; importo ipoteca: € 110.850,00; importo capitale: € 55.416,13.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 26/04/2011; trascritto a Venezia in data 10/06/2011 ai nn. 19668/12540.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 1200 di repertorio notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/05/2019; trascritto a Venezia in data 05/06/2019 ai nn. 18976/13191.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 500,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.772,00 di cui € 512,01 per l'anno 2019, € 383,26 per l'anno 2018 ed € 2.876,73 per gli anni precedenti

**Millesimi di proprietà:** 5,3/1000

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Classe energetica:** G

**Indice di prestazione energetica globale:** 206,35 KWh/m<sup>2</sup>anno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario dal 29/10/2014 ad oggi (attuale proprietario)**

[REDACTED]  
 Proprietà per 1/1; in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 29/10/2014 ai nn. 24555/7778; registrato a Latisana in data 17/11/2014 ai nn. 1321/1T; trascritto a Venezia in data 17/11/2014 ai nn. 28411/20376.

**Proprietario dal 04/05/1999 al 29/10/2014**

[REDACTED]  
 proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita; a rogito di notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento in data 04/05/1999 ai nn. 9770; trascritto a Venezia in data 13/05/1999 ai nn. 13230/7843.

**Proprietario da ante ventennio al 04/05/1999**

[REDACTED] proprietà per 1/1.





Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>elementi prefabbricati in c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):**

Cancello	tipologia: <b>non presente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi e vasistas</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>non presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>misti</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>calcestruzzo</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco al civile e piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>esterne</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>non presente</b>
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e tubazioni a vista</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Telefonico	tipologia: <b>non presente</b>
Termico	tipologia: <b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	55,00	1,00	55,00
			<b>55,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di comune di San Michele al Tagliamento;

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.)

Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Periodo 01-2019; zona: E5/Suburbana/Bibione; tipo di destinazione: Commerciale; tipologia: Negozi; superficie di riferimento: Lorda; stato conservativo: Ottimo; valore di mercato minimo: 2.400 €/mq; valore di mercato massimo: 3.500 €/mq

**8.2 Valutazione corpi:**

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2.400 ÷ 3.500 €/mq) si riferisce a negozi in stato conservativo "ottimo" ubicati nelle zone centrali della località turistica. Nel caso in esame si sono accertate condizioni che portano a considerare non accettabile il range di valori proposto in quanto l'unità immobiliare fa parte del complesso commerciale denominato Centro Mercato, ubicato in zona periferica, lontano dalle aree pedonali, con carente afflusso di persone e pertanto poco appetibile per attività di commercio al dettaglio. Si precisa inoltre che la maggior parte dei negozi presenti nel centro commerciale sono chiusi o vengono utilizzati come magazzini e/o locali di deposito. Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
  - il taglio di superficie e il livello di piano;
  - le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile;
  - le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;
- si ritiene equo applicare il valore unitario di **300,00 €/mq**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.500,00
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.490,00

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozi nel complesso Centro Mercato	55,00	€ 16.500,00	<b>€ 16.500,00</b>

**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%)

€ 2.475,00

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

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

**€ 14.025,00**

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

### **Lotto: 002**

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:**

**Identificativo corpo: Magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via della Vega**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 50, particella 2684, subalterno 49, indirizzo via della Vega 19, piano S1, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 5,28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

##### **Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro - Latisana

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia di Bibione

**Principali collegamenti pubblici:** Autostazione di Bibione 400 m, Stazione ferroviaria di Latisana - Lignano - Bibione 20 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro - Caorle 31 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 67 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 80 km

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **Iscrizione di ipoteca**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 30/04/2010 ai nn. 20.286/4.890; registrata a Latisana in data 05/05/2010 ai nn. 503/1T; iscritta a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15297/3301; importo ipoteca: € 110.850,00; importo capitale: € 55.416,13.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 26/04/2011; trascritto a Venezia in data 10/06/2011 ai nn. 19668/12540.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 1200 di repertorio notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/05/2019; trascritto a Venezia in data 05/06/2019 ai nn. 18976/13191.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 50,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 245,79 di cui € 51,80 per l'anno 2019, € 50,52 per l'anno 2018 ed € 143,47 per gli anni precedenti

**Millesimi di proprietà:** 3/1000

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario dal 29/10/2014 ad oggi (attuale proprietario)**

[REDACTED]  
Proprietà per 1/1; in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 29/10/2014 ai nn. 24555/7778; registrato a Latisana in data 17/11/2014 ai nn. 1321/1T; trascritto a Venezia in data 17/11/2014 ai nn. 28411/20376.

**Proprietario dal 16/12/2005 al 29/10/2014**

[REDACTED]  
proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 16/12/2005 ai nn. 11334/964; trascritto a Venezia in data 21/12/2005 ai nn. 53033/30514.

**Proprietario da ante ventennio al 04/05/1999**

[REDACTED] - proprietà per 1/1

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia n. 8597 e successive varianti**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/01/1982

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1983 al n. di prot. 3.754

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> protezione: <b>non presente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>calcestruzzo</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato e piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	materiale: <b>Intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>non presente</b>
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e tubazioni a vista</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>non presente</b>
Telefonico	tipologia: <b>non presente</b>
Termico	tipologia: <b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	14,00	0,25	3,50
			<b>3,50</b>

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Ufficio tecnico di comune di San Michele al Tagliamento;  
Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate  
Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.)

#### Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Periodo 01-2019; zona: E5/Suburbana/Bibione; tipo di destinazione: Residenziale; tipologia: Abitazioni civili; superficie di riferimento: Lorda; stato conservativo: Normale; valore di mercato minimo: 1.800 €/mq; valore di mercato massimo: 2.200 €/mq

### 16.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1.800 ÷ 2.200 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più basso, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 25% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 1.350 e 1.650 €/mq.

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
  - il taglio di superficie;
  - le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile;
  - le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;
- si ritiene equo applicare il valore unitario di **1.450 €/mq**.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	3,50	€ 1.450,00	€ 5.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.075,00
Valore corpo			€ 5.075,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.075,00

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino / locale di deposito	14,00	€ 5.075,00	€ 5.075,00

**16.3 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%) € 761,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.313,75

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

**Lotto: 003**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Magazzino / locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Stella Mattutina**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 50, particella 1253, subalterno 22, indirizzo Via Stella Mattutina, piano S1, comune San Michele al Tagliamento - Codice: I040, categoria C/2, classe 8, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 22 m<sup>2</sup>, rendita € 13,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro - Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia di Bibione.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostazione di Bibione 600 m, Stazione ferroviaria di Latisana - Lignano - Bibione 20 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro - Caorle 31 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 67 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 80 km

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Iscrizione di ipoteca**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 30/04/2010 ai nn. 20.286/4.890; registrata a Latisana in data 05/05/2010 ai nn. 503/1T; iscritta a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15297/3301; importo ipoteca: € 110.850,00; importo capitale: € 55.416,13.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 1200 di repertorio notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/05/2019; trascritto a Venezia in data 05/06/2019 ai nn. 18976/13191.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 100,00  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.020,39 di cui € 114,60 per l'anno 2019, € 205,11 per l'anno 2018 ed € 700,68 per gli anni precedenti  
**Millesimi di proprietà:** 20/1000  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario dal 29/10/2014 ad oggi (attuale proprietario)**

[REDACTED]  
Proprietà per 1/1; in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale; a rogito di notaio Giusi Rocco di Latisana in data 29/10/2014 ai nn. 24555/7778; registrato a Latisana in data 17/11/2014 ai nn. 1321/1T; trascritto a Venezia in data 17/11/2014 ai nn. 28411/20376.

**Proprietario dal 06/04/1999 al 29/10/2014**

[REDACTED]  
proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita; a rogito di notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento in data 06/04/1999 ai nn. 9644; trascritto a Venezia in data 26/04/1999 ai nn. 11315/6745.

**Proprietari da ante ventennio al 06/04/1999**

[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] -  
proprietà per 1/2 [REDACTED]

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia n. 7856 e successive varianti**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazioni  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/01/1980  
Abitabilità/agibilità in data 26/05/1981 al n. di prot. 3428

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**23.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo interrato.

Descrizione delle opere da sanare: Nelle tavole di progetto depositate in Comune non è indicata la suddivisione degli spazi interni al piano primo interrato e la relativa scala di accesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**23.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 66 del 05.08.2016
Norme tecniche di attuazione:	Vedere Piano Interventi e consultare l'ufficio comunale preposto per verificare lo stato attuale della pianificazione
Indici urbanistici della zona	Vedere Piano Interventi e consultare l'ufficio comunale preposto per verificare lo stato attuale della pianificazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino / locale di deposito**

Unità immobiliare ad uso magazzino e/o locale di deposito, composta da unico ambiente, ubicata al piano primo interrato del complesso immobiliare denominato Condominio Stella Mattutina (anno di costruzione 1981, composto da n. 5 piani complessivi di cui 4 fuori terra e 1 interrato)

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni generali e in sufficiente stato di manutenzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Travi materiale: **c.a.**  
condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):**

Cancello tipologia: **scorrevole**  
materiale: **ferro**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**  
protezione: **non presente**  
condizioni: **mediocri**

Pareti esterne materiale: **calcestruzzo**  
rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **discrete**

Pavimentazione esterna materiale: **porfido e piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **metallo**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento materiale: **Intonaco al civile**  
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **discrete**

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva tipologia: **non presente**

Antifurto tipologia: **non presente**

Ascensore tipologia: **non presente**

Citofonico tipologia: **non presente**

Condizionamento tipologia: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **230V**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Energia solare tipologia: **non presente**

Gas tipologia: **non presente**

Idrico tipologia: **non presente**

Telefonico tipologia: **non presente**

Termico tipologia: **non presente**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	19,00	0,25	4,75
			<b>4,75</b>

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Ufficio tecnico di comune di San Michele al Tagliamento;  
Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate  
Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.)

#### Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Periodo 01-2019; zona: E5/Suburbana/Bibione; tipo di destinazione: Residenziale; tipologia: Abitazioni civili; superficie di riferimento: Lorda; stato conservativo: Normale; valore di mercato minimo: 1.800 €/mq; valore di mercato massimo: 2.200 €/mq

### 24.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1.800 ÷ 2.200 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni che portano a considerare accettabile il range di valori proposto.

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare
  - il taglio di superficie
  - le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
  - le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- si ritiene equo applicare il valore unitario di **1.800 €/mq**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	4,75	€ 1.800,00	€ 8.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.550,00
Valore corpo			€ 8.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.550,00

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino / locale di deposito	19,00	€ 8.550,00	<b>€ 8.550,00</b>

**24.3 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%) € 1.282,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **7.267,50**

**ALLEGATI**

## Lotto 001

- Attestato di prestazione energetica
- Atto di provenienza
- Comunicazione amministratore condominiale
- Comunicazione di non rilascio certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Comunicazione insussistenza contratti di locazione
- Documentazione edilizia
- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale

## Lotto 002

- Atto di provenienza
- Comunicazione amministratore condominiale
- Comunicazione di non rilascio certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Comunicazione insussistenza contratti di locazione
- Documentazione edilizia
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale

Lotto 003

- Atto di provenienza
- Comunicazione amministratore condominiale
- Comunicazione di non rilascio certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Comunicazione insussistenza contratti di locazione
- Documentazione edilizia
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale

Pordenone, 19 gennaio 2020

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannucelli**