

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro:   
  


N° Gen. Rep. **205/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006, 007, 008, 009, 010, 011,**  
**012, 013, 014, 015, 016, 017,**  
**018, 019, 020, 021, 022, 023,**  
**024, 025, 026, 027**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** -  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

#### Lotto: 001

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 50, particella 3207, subalterno 2, indirizzo Via Vallesina, piano S1-T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 8, consistenza 11 vani, superficie 303 mq, rendita € € 1.221,42

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 50, particella 3207, subalterno 3, indirizzo Via Vallesina, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 42 mq, superficie 46 mq, rendita € € 104,12

#### Lotto: 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2, sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 2780, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 760 mq, reddito dominicale: € € 2,36, reddito agrario: € € 0,24

**Bene:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

#### Lotto: 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 3/9, foglio 22, particella 1443, subalterno 1, indirizzo Via Bazzana Maria n. 1, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 138 mq, rendita € € 289,73

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

#### Lotto: 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 61, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 7, consistenza 80 mq, superficie 76 mq, rendita € € 747,83

**Lotto:** 005

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 100, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 59 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 006

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 101, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 7, consistenza 55 mq, superficie 55 mq, rendita € € 514,13

**Lotto:** 007

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 112, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 7, consistenza 55 mq, superficie 54 mq, rendita € € 514,13

**Lotto:** 008

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 113, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 7, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/2, classe 5, consistenza 11 mq, superficie 12 mq, rendita € € 4,83

**Lotto:** 009

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 114, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 010**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 115, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 011**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 116, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 012**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 117, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 013**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 118, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 014**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 119, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 015**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 120, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 016

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 121, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 017

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 122, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 018

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 123, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 019

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 124, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto:** 020

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 125, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 59 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 021**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 126, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 022**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 127, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

**Lotto: 023**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 150, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

**Lotto: 024**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 151, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

**Lotto: 025**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 152, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria  
C/2, classe 12, consistenza 111 mq, superficie 117 mq, rendita € € 166,25

**Lotto: 026**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

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

**Dati Catastali:** [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subal-  
terno 153, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria

C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

**Lotto: 027**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

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

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 154, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

## 2. Possesso

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

**Lotto: 001**

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Possesso:** Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Possesso:** [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto: 002**

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto: 003**

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Possesso:** Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Lotto: 004**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

**Possesso:** Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2007 per l'importo di euro 3.100,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Alla scadenza del 31.12.2012 il contratto prevedeva il tacito rinnovo di ulteriori 6 anni. Registrato a Portogruaro il 16/02/2007 ai nn.923 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

**Lotto: 005**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

**Possesso:** Libero

**Lotto: 006**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**Possesso:** Libero

**Lotto: 007**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**Possesso:** Libero

**Lotto: 008**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**Possesso:** Libero

**Lotto: 009**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**Possesso:** Libero

**Lotto: 010**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**Possesso:** Libero

**Lotto: 011**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

**Possesso:** Libero

**Lotto: 012**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

**Possesso:** Libero

**Lotto: 013**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

**Possesso:** Libero

**Lotto: 014**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

**Possesso:** Libero

**Lotto: 015**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

**Possesso:** Libero

**Lotto: 016**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

**Possesso:** Libero

**Lotto: 017**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

**Possesso:** Libero

**Lotto: 018**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

**Possesso:** Libero



**Lotto: 019**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

**Possesso:** Libero

**Lotto: 020**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

**Possesso:** Libero

**Lotto: 021**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

**Possesso:** Libero

**Lotto: 022**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**Possesso:** Libero

**Lotto: 023**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

**Lotto: 024**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

**Lotto: 025**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

**Lotto: 026**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

**Lotto: 027**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 011**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 012**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 013**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 014**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 015**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 016**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 017**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 018**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 019**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 020**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 021**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 022**

**Corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto:** 023

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 024

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 025

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 026

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 027

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., [REDACTED]

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., [REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., [REDACTED]

**Bene:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., [REDACTED]

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, VEGA - Società Cooperativa, [REDACTED], Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 005**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 006**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 007**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 008**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, [REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., [REDACTED]

**Lotto: 009**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 010**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 011**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, [REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 012**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, [REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 013**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, [REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 014**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, [REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 015**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 016**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 017**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 018**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 019**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 020**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 021**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 022**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, BANCA DI CIVIDALE S.p.A., [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 023**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca Popolare Friuladria Spa, [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto: 024**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca Popolare Friuladria Spa, [REDACTED]

[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 025

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca Popolare Friuladria Spa, [REDACTED]  
[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 026

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca Popolare Friuladria Spa, [REDACTED]  
[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 027

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca Popolare Friuladria Spa, [REDACTED]  
[REDACTED] Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

## 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

Comproprietari: [REDACTED]

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 012

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 013

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 014

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 015

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 016

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 017

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 018

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 019

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 020

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 021

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 022



**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 023

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 024

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 025

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 026

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 027

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Misure Penali:** NO

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 006**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 007**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 008**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 009**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 010**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 011**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 012**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 013**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 014**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 015**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 016**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 017**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 018**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 019**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 020**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 021**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 022**

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 023**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 024**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 025**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 026**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 027**

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto: 001**

**Corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 012

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 013

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 014

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 015

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 016

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 017

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 018

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 019

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 020

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 021

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 022

**Corpo:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 023

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 024

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 025

**Corpo:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 026**

**Corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 027**

**Corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

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

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 223.131,80**

**Prezzo da occupato: € 156.192,26**

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 36.480,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Bene: Via Bazzana Maria n. 1 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028**

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 14.159,73**

**Prezzo da occupato: € 9.911,81**

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

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero: € 34.716,00**

**Prezzo da occupato: € 24.301,00**

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero: € 19.970,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero: € 19.970,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 007**

**Prezzo da libero: € 19.970,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 008**

**Prezzo da libero: € 22.670,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 009**

**Prezzo da libero: € 15.735,60**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 010**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 011**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 012**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 013**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 014**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 015**

**Prezzo da libero: € 12.365,60**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 016**

**Prezzo da libero: € 16.285,60**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 017**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 018**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 019**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 020**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 021**

**Prezzo da libero: € 15.088,80**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 022**

**Prezzo da libero: € 15.735,60**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 023**

**Prezzo da libero: € 17.485,60**

**Prezzo da occupato: € 12.240,00**

**Lotto: 024**

**Prezzo da libero: € 16.288,80**

**Prezzo da occupato: € 11.402,00**

**Lotto: 025**

**Prezzo da libero: € 37.595,60**

**Prezzo da occupato: € 26.317,00**

**Lotto: 026**

**Prezzo da libero: € 16.288,80**

**Prezzo da occupato: € 11.402,00**

**Lotto: 027**

**Prezzo da libero: € 17.485,60**

**Prezzo da occupato: € 12.240,00**



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

**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: Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bibione, Via Vallesina

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2  
[redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2,  
foglio 50, particella 3207, subalterno 2, indirizzo Via Vallesina, piano S1-T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 8, consistenza 11 vani, superficie 303 mq, rendita € 1.221,42

Derivante da: - 14.02.2003 tipo mappale n.961: catasto terreni dal frazionamento del F.50 n.2779 are 7.70 derivava n.3207 are 7.70 ente urbano. - 26.10.2007 costituzione n.3454: catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3. - 28.10.2008 variazione n.25099 - classamento: catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 2, 3. - 28.10.2008 variazione n.227893 - RSU: catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 2. - 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 2, 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella planimetria catastale non è stato indicato un terrazzo posto al piano rialzato-primi, regolarmente autorizzato con la pratica edilizia presentata. La consistenza catastale rimane invariata, pertanto si dichiara la conformità.

Identificativo corpo: Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Vallesina

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2,

foglio 50, particella 3207, subalterno 3, indirizzo Via Vallesina, piano T, comune San Michele al

Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 42 mq, superficie 46 mq, rendita € € 104,12

Derivante da: - 14.02.2003 tipo mappale n.961: catasto terreni dal frazionamento del F.50

n.2779 are 7.70 derivava n.3207 are 7.70 ente urbano. - 26.10.2007 costituzione n.3454: cata-

sto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3. - 28.10.2008 variazione n.25099 - classamento: catasto

fabbricati F.50 n.3207 sub 2, 3. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di su-

perficie: catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 2, 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Abitazione unifamiliare posta in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Vallesina

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Vallesina

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/08/2007 ai nn. 33943/8930; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto terreni F.50 n.3207 are 7.70. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2015 ai nn. 12584/1982; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 53411,81; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780 are 7.60. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/08/2007 ai nn. 33943/8930; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto terreni F.50 n.3207 are 7.70. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2015 ai nn. 12584/1982; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 53411,81; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava

anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:

San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780 are 7.60. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Vallesina**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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 E

**Note Indice di prestazione energetica:** EP gl,nren 165,89 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Vallesina**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 04/07/1990, ai nn. 4831; trascritto a Venezia, in data 27/07/1990, ai nn. 14972/10519.

**Note:** [redacted]

[redacted] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno l'immobile identificato al catasto terreni F.50 n.2779 are 7.70.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 04/07/1990, ai nn. 4831; trascritto a Venezia, in data 27/07/1990, ai nn. 14972/10519.

**Note:** [REDACTED]  
[REDACTED] ne acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno l'immobile identificato al catasto terreni F.50 n.2779 are 7.70.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bibione, Via Vallesina**

Numero pratica: CE 10811/0/03 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1999 al n. di prot. 9541

Rilascio in data 31/08/2000 al n. di prot. 10811/0/03

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2009 al n. di prot. 14896

NOTE: Variante: Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 22.01.2007 Prot. 2632.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

### **Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Vallesina**

Numero pratica: CE 10811/0/03 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1999 al n. di prot. 9541

Rilascio in data 31/08/2000 al n. di prot. 10811/0/03

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2009 al n. di prot. 14896

NOTE: Variante: Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 22.01.2007 Prot. 2632.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

### **Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4816 del 24.09.1985
Zona omogenea:	Piano Particolareggiato per Residenti Stabili di Bibione
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	940,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4816 del 24.09.1985
Zona omogenea:	Piano Particolareggiato per Residenti Stabili di Bibione
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	940,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2**

Abitazione unifamiliare situata in località Bibione. L'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 31.08.2000.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre l'interrato. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni oltre a portico e terrazzi; piano primo con stanza pluriuso e bagno, oltre a terrazzo. Al piano interrato troviamo ampia taverna, cantina, ripostiglio, CT - lavanderia e bagno.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in ottimo stato di manutenzione generale, gli impianti presenti sono conformi alla normativa vigente all'epoca di realizzazione, come da dichiarazioni di conformità reperite.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato per la zona giorno e per il piano interrato, in legno per la zona notte e per la scala di accesso alla zona notte.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro-camera e persiane avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in ottimo stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, con corpi scaldanti a radiatori nei bagni, ventilconvettori nel piano interrato; è dotato inoltre di impianto di raffrescamento, di allarme e di aspirazione centralizzata.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, destinato a giardino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **438,28**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 piano terra e primo, 2.40 piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	superf. esterna lorda	1,00	160,93	€ 850,00
abitazione piano primo	superf. esterna lorda	1,00	41,83	€ 850,00
piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	73,45	€ 850,00
terrazzi	superf. esterna lorda	0,33	5,76	€ 850,00
portico	superf. esterna lorda	0,33	23,48	€ 850,00

305,45

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana/Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2400



Valore di mercato max (€/mq): 3300

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3**

Garage doppio posto al piano terra di un'abitazione unifamiliare situata in località Bibione. L'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 31.08.2000.

Il garage è interamente piastrellato ed è dotato di due portoni basculanti in monopanel coibentato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,37**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	1,00	45,37	€ 425,00
			<b>45,37</b>	

**45,37**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana/Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia del Territorio di Venezia.

**8.2 Valutazione corpi:**

**Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 259.632,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	160,93	€ 850,00	€ 136.790,50
abitazione piano primo	41,83	€ 850,00	€ 35.555,50
piano interrato	73,45	€ 850,00	€ 62.432,50
terrazzi	5,76	€ 850,00	€ 4.896,00
portico	23,48	€ 850,00	€ 19.958,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.632,50
Valore corpo			€ 259.632,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.632,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 259.632,50

**Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.282,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	45,37	€ 425,00	€ 19.282,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.282,25
Valore corpo			€ 19.282,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.282,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.282,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione foglio 50 mapp. 3207 sub. 2	Abitazione in villini [A7]	305,45	€ 259.632,50	€ 259.632,50
Garage foglio 50 mapp. 3207 sub. 3	Garage o autorimessa [G]	45,37	€ 19.282,25	€ 19.282,25

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 55.782,95
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:	€ 223.131,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 156.192,26
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 223.131,80

**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: Terreno foglio 50 mapp. 2780.

residenziale sito in frazione: Bibione, Via Vallesina

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2

, sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 2780, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 760 mq, reddito dominicale: € € 2,36, reddito agrario: € € 0,24

Derivante da:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno edificabile posto in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali  
**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/05/2010 ai nn. 18254/4073; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto terreni F.50 n.2780 are 7.60. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.50 n.3207 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.50 n.2780 are 7.60. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno foglio 50 mapp. 2780

#### 13. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 30/09/1992, ai nn. 7354; trascritto a Venezia, in data 09/10/1992, ai nn. 20691/14878.

**Note:** [REDACTED] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno l'immobile identificato al catasto terreni F.50 n.2780 are 7.60.

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:**

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreno edificabile

**15.2 Conformità urbanistica**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4816 del 24.09.1985
Zona omogenea:	Piano Particolareggiato per Residenti Stabili di Bibione
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	502,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	502,00 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreno foglio 50 mapp. 2780**

Terreno edificabile a destinazione residenziale, situato in località Bibione di San Michele al Tagliamento. In seguito a Delibera del Consiglio Comunale in data 05.02.1998 con la quale sono stati trasferiti 214 mc al lotto adiacente (particella 3207), la cubatura residua del lotto è pari a 502 mc.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **760,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno edificabile	superf. esterna lorda	1,00	760,00	€ 60,00
			<b>760,00</b>	

**760,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine

confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**16. Valutazione corpi:****Terreno foglio 50 mapp. 2780. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	760,00	€ 60,00	€ 45.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.600,00
Valore corpo	€ 45.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno foglio 50 mapp. 2780	residenziale	760,00	€ 45.600,00	€ 45.600,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.480,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 36.480,00



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

Località/Frazione

Via Bazzana Maria n. 1

**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: Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Bazzana Maria n. 1

**Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] nata a [redacted]

[redacted] Proprietà per 2/9 [redacted]

[redacted] Proprietà per 2/9 [redacted]

[redacted] Proprietà per 2/9 [redacted]

[redacted] Proprietà per 3/9, foglio 22, particella 1443, subalterno 1, indirizzo Via Bazzana Maria n. 1, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 138 mq, rendita € € 289,73

**Derivante da:** - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.22 n.570. - 01.01.1994 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.22 n.570. - 02.12.2004 variazione n.30470 – variazione di toponomastica: catasto fabbricati F.22 n.570. - 05.10.2006 variazione n.6474 – variazione per allineamento mappe: catasto terreni soppressione di F.22 n.548 are 3.20 e costituzione di F.22 n.1443 are 3.20. - 05.10.2006 variazione n.37898 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe: catasto fabbricati soppressione di F.22 n.570 e costituzione di F.22 n.1443. - 31.05.2013 variazione d’ufficio n.1009 – attività A16: catasto terreni F.22 n.1443 are 3.20 ente urbani. - 20.09.2011 variazione n.86790 – variazione di toponomastica richiesta dal comune: catasto fabbricati F.22 n.1443. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.22 n.1443. - 29.08.2018 variazione n. 76371 per ampliamento-ristrutturazione: catasto fabbricati F.22 n. 1443 sub.1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete*

*nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Abitazione unifamiliare posta in San Michele al Tagliamento.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Bornancin Angela, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12981/2165; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto terreni F.22 n.1443 are 3.20. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.22 n.1443. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.22 n.570. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in

data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.22 n.570. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1

## 21. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: EP gl,nren 376,17 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] n. [redacted] proprietaria per la quota di 2/9 (soggetto esecutato), [redacted] n. [redacted] proprietaria per la quota di 3/9, [redacted] n. [redacted] proprietarie per la quota di 2/9 ciascuna (soggetti non esecutati) proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Portogruaro, in data 21/06/1984, ai nn. 4/vol. 239; trascritto a Venezia, in data 17/07/1984, ai nn. 14899/12180.

Note: Il de cuius era pieno proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F.22 n.570.

Eredi: [redacted] per quota di 3/9 di proprietà, [redacted] per quota di 2/9 di proprietà ciascuna (manca trascrizione accettazione di eredità).

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Provvedimento 1949

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Provvedimento autorizzativo

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/11/1949 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/09/1952 al n. di prot. 115

Numero pratica: Nulla Osta 1960

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato per uso abitazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 06/12/1960 al n. di prot. 926

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**23.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento fabbricato

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento piano terra dell'abitazione (realizzazione centrale termica e ripostiglio) e realizzazione terrazzi al piano primo

Pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**23.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - esistente
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1**

Abitazione unifamiliare situata nei pressi del centro di San Michele al Tagliamento. L'immobile è stato realizzato negli anni 50 e successivamente ampliato, in parte con regolare autorizzazione.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, cucina, soggiorno e studio, oltre a ripostiglio nel sottoscala e centrale termica e ulteriore ripostiglio accessibili dall'esterno; piano primo con tre camere e un bagno, oltre a due terrazzi.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura per la zona giorno, in quadrotti di legno per la zona notte, scala di accesso alla zona notte rivestita in moquette.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetro-camera e con ante di oscuro in legno.

Le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in sufficiente stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, destinato a giardino.

Necessita di un intervento di manutenzione generale relativamente a finiture ed impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **170,40**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1952

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 piano terra, 2.65 piano primo

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	superf. esterna lorda	1,00	66,00	€ 600,00
abitazione piano primo	superf. esterna lorda	1,00	66,60	€ 600,00

ripostiglio/CT piano terra	superf. esterna lorda	0,50	5,10	€ 600,00
portico	superf. esterna lorda	0,33	1,95	€ 600,00
terrazzi	superf. esterna lorda	0,33	7,16	€ 600,00

146,81

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**24. Valutazione corpi:**

**Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.086,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	66,00	€ 600,00	€ 39.600,00
abitazione piano primo	66,60	€ 600,00	€ 39.960,00
ripostiglio/CT piano terra	5,10	€ 600,00	€ 3.060,00
portico	1,95	€ 600,00	€ 1.170,00
terrazzi	7,16	€ 600,00	€ 4.296,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.086,00
Valore corpo	€ 88.086,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.086,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.574,67

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione foglio 22 mapp. 1443 sub.1	Abitazione di tipo popolare [A4]	146,81	€ 88.086,00	€ 19.574,67

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.914,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.159,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 9.911,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 14.159,73

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

**Lotto: 004**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 61.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Snc- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 61, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 80 mq, superficie 76 mq, rendita € € 747,83

Derivante da: -16.09.2014 variazione n.111651 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Negozi utilizzati come magazzino posto al piano terra di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2007 per l'importo di euro 3.100,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Alla scadenza del 31.12.2012 il contratto prevedeva il tacito rinnovo di ulteriori 6 anni..

Registrato a Portogruaro il 16/02/2007 ai nn.923 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

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

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2015 ai nn. 12584/1982; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 53411,81; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61

## 29. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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 D  
Note Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 486,82 kWh/mq anno  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Venezia **proprietario/i ante ventennio al 04/11/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 16/03/1987, ai nn. 70343; trascritto a Venezia, in data 03/04/1987, ai nn. 6959/5111.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 04/11/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortellazzo, in data 04/11/1999, ai nn. 10353; trascritto a Venezia, in data 16/11/1999, ai nn. 33827/20817.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61.

**Titolare/Proprietario:** [redacted], con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] di [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154 .

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

#### 31.1 *Conformità edilizia:*

**Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 31.2 *Conformità urbanistica*

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni 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: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61**

Negozio utilizzato come magazzino posto al piano terra di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, le pareti interne in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in sufficiente stato di manutenzione.

Il negozio è dotato esclusivamente di impianto elettrico e di boiler elettrico per il bagno.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,90**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano terra	superf. esterna lorda	1,00	78,90	€ 550,00
			<b>78,90</b>	

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**32. Valutazione corpi:**

**Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.395,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	78,90	€ 550,00	€ 43.395,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.395,00
Valore corpo	€ 43.395,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.395,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.395,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 61	Negozi, botteghe [C1]	78,90	€ 43.395,00	€ 43.395,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.679,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.716,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 24.301,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.716,00

**Lotto: 005**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 100, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 59 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111699 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e cambio di destinazione

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuove pareti interne per la creazione di un ripostiglio e di un servizio igienico con antibagno, variazione di destinazione da negozio a magazzino.

Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

**Oneri Totali: € 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali  
**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 35. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100

### 37. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cipolla, in data 26/04/1983, ai nn. 32121; trascritto a Venezia, in data 13/05/1983, ai nn. 7906/6357.  
Note: [redacted] vendeva ai signori [redacted] che acquistavano gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 schede nn. 3808, 3809, 3810 e 3811 del 15.09.1981 corrispondenti ai sub 100, 101, 112, 113

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 11/10/2001 al 24/12/2003 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 11/10/2001, ai nn. 3000; trascritto a Venezia, in data 25/10/2011, ai nn. 33741/23048.  
Note: [redacted] vendevano alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.  
Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154 .

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino non presidiato  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 20/02/2006 al n. di prot. 6385



**39.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**39.2 Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 100**

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente è stata presentata una pratica edilizia per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, le pareti interne in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.  
 I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.  
 Il magazzino è dotato di impianto elettrico e di boiler elettrico per il bagno.  
 Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione

**Lotto: 006**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 101, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 55 mq, superficie 55 mq, rendita € € 514,13

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111700 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 101. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso

Regularizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al

fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101

**45. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] n.01.06.1946 e [redacted] n.02.01.1947 **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cipolla, in data 26/04/1983, ai nn. 32121; trascritto a Venezia, in data 13/05/1983, ai nn. 7906/6357.

**Note:** [redacted] vendeva ai signori [redacted] che acquistavano gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 schede nn. 3808, 3809, 3810 e 3811 del 15.09.1981 corrispondenti ai sub 100, 101, 112, 113

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 11/10/2001 al 24/12/2003. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 11/10/2001, ai nn. 3000; trascritto a Venezia, in data 25/10/2011, ai nn. 33741/23048.

**Note:** I coniugi [redacted] vendevano alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

**Note:** La [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: DIA 2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino non presidiato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/02/2006 al n. di prot. 6385

#### 47.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 47.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101**

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente è stata presentata una pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, le pareti interne in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico e di boiler elettrico per il bagno.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**48. Valutazione corpi:****Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
Valore corpo	€ 25.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 101	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 25.650,00	€ 25.650,00

**48. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00



**48. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.970,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 19.970,00

**Lotto: 007**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 112, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 55 mq, superficie 54 mq, rendita € € 514,13

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111768 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 112. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

**Oneri Totali: € 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i

limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 51. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] Snc; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava

anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contr [redacted]  
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al  
Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116,  
117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento  
grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112

**53. 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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cipolla, in data 26/04/1983, ai nn. 32121; trascritto a Venezia, in data 13/05/1983, ai nn. 7906/6357.  
**Note:** [redacted] vendeva ai signori [redacted] che acquistavano gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 schede nn. 3808, 3809, 3810 e 3811 del 15.09.1981 corrispondenti ai sub 100, 101, 112, 113

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 11/10/2001 al 24/12/2003 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 11/10/2001, ai nn. 3000; trascritto a Venezia, in data 25/10/2011, ai nn. 33741/23048.  
**Note:** [redacted] vendevano alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113.

**Titolare/Proprietario:** [redacted], con sede in [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.  
**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154 .

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nulla Osta 1980  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
 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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: DIA 2006  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino non presidiato  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Presentazione in data 20/02/2006 al n. di prot. 6385

### 55.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 55.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112**

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente è stata presentata una pratica edilizia per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, le pareti interne in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in sufficiente stato di manutenzione.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico e di boiler elettrico per il bagno.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**56. Valutazione corpi:****Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 25.650,00

Valore corpo € 25.650,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 25.650,00

Valore complessivo diritto e quota € 25.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 112	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 25.650,00	€ 25.650,00

**56. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

**56. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.970,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.970,00

**Lotto: 008**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
 MENTO codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 113, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111709 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 113. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso  
 Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU  
 Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso senza opere  
 Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00  
 Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo

ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 7, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, superficie 12 mq, rendita € € 4,83

Millesimi di proprietà di parti comuni: 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**59.STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113  
Negozzi, botteghe [C1] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Noncello  
Libero

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Noncello  
Libero

**60.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: €  
240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto  
fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo  
ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Taglia-  
mento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118,  
119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su  
altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn.  
41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:  
San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112,  
113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava  
anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al  
Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116,  
117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento  
grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo  
ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Taglia-  
mento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118,  
119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su  
altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:

San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2015 ai nn. 12584/1982; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 53411.81; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

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

**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113  
Negozii, botteghe [C1] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Noncello

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Noncello

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] e [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al 11/10/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cipolla, in data 26/04/1983, ai nn. 32121; trascritto a Venezia, in data 13/05/1983, ai nn. 7906/6357.

**Note:** [redacted] vendeva ai [redacted] che acquistavano gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 schede nn. 3808, 3809, 3810 e 3811 del 15.09.1981 corrispondenti ai sub 100, 101, 112, 113

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 11/10/2001 al 24/12/2003 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 11/10/2001, ai nn. 3000; trascritto a Venezia, in data 25/10/2011, ai nn. 33741/23048.

**Note:** [redacted] vendevano all [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113.

**Titolare/Proprietario:** [redacted], con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] al 09/12/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 09/12/1987, ai nn. 72276; trascritto a Venezia, in data 08/01/1988, ai nn. 573/480.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

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

Numero pratica: [redacted]

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino non presidiato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/02/2006 al n. di prot. 6385

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

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

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

### 63.1 *Conformità edilizia:*

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

### 63.2 *Conformità urbanistica*

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113**

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente è stata presentata una pratica edilizia per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00

57,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7**

Deposito posto al piano terra di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano terra	superf. esterna lorda	0,50	7,50	€ 450,00
			7,50	

#### 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 64. Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

##### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

##### 64. Valutazione corpi:

**Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
Valore corpo	€ 25.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.650,00

**Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano terra	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.375,00
Valore corpo	€ 3.375,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.375,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 113	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 25.650,00	€ 25.650,00
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 7	Magazzini e locali di deposito [C2]	7,50	€ 3.375,00	€ 3.375,00

**64. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 5.805,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

**64. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.670,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 22.670,00



**Lotto: 009**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 114.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 114, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111711 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione ripostiglio, demolizione pareti divisorie

Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

**Oneri Totali: € 550,00**

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate, la variazione riguarderà esclusivamente l'inserimento del ripostiglio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni

rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 66.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 67.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale.

#### 68.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento

grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114

**69. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted], con sede in [redacted]  
[redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] quistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Comunicazione 1989 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

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

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**71.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di ripostiglio in luogo del servizio igienico autorizzato

Note: Il costo è compreso nell'importo della pratica edilizia per il ripristino delle pareti divisorie, indicato nella valorizzazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**71.2 Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 114**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di

collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro. La valutazione del subalterno 114 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00

57,00

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**72. Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 114. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.357,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -5.293,00
Valore corpo	€ 20.357,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.357,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.357,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 114	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 20.357,00	€ 20.357,00

**72. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.071,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
<b>72. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.735,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.735,60

**Lotto: 010**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 115.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 115, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111712 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 115. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di

fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 74. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 75. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:



San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115

**77. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

**Intestazione:** [REDACTED]

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

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**79.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**79.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 115**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio

Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 115 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**80. Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 115. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 115	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**80. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.772,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>80. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.088,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.088,80

**Lotto: 011**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 116.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 116, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111714 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU  
Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine

alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 83. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

## 84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12981/2165; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al

Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] scritto/trascritto a Venezia in data 28/05/2010 ai nn. 18254/40/3; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116

**85.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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**86.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**87. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980  
**Intestazione:** [redacted]  
**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie  
**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.  
**Intestazione:** [redacted]  
**Tipo pratica:** Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

### 87.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 87.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 116****

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 116 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo



scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 57,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			57,00	

57,00

**88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****88. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**88. Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 116. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 116	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**88. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.772,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**88. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.088,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.088,80

**Lotto: 012**

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

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

Identificativo corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 117, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111715 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 117. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di

sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 90. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 91. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] Snc; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12981/2165; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/05/2010 ai nn. 18254/4073; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117

**93. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**95. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)  
Per lavori: modifiche interne  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750  
NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**95.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**95.2 Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 117**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro. La valutazione del subalterno 117 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****96. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**96. Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 117. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 117	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00



**96. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.772,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**96. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.088,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.088,80

**Lotto: 013**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 118.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] **Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 118, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18**

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111716 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 118. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Modifiche interne**

Regolarizzabili mediante: **Presentazione variazione NCEU**

Descrizione delle opere da sanare: **Demolizione pareti divisorie**

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di

sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 98. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 99. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12981/2165; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 28/05/2010 ai nn. 18254/4073; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118

**10 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**10 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**103. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.



**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 118**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 118 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**104 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****104 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**104 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 118. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 118	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**104 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.772,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.088,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.088,80

**Lotto: 014**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 119.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 119, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111718 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 119. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo

ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 10 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED]  
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12981/2165; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED]



iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/05/2010 ai nn. 18254/4073; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 116, 117, 118, 119. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119

**10 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:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**111. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nulla Osta 1980  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Comunicazione 1989 e successive varianti.  
Intestazione: [redacted]

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

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

### 111.1 *Conformità edilizia:*

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 111.2 *Conformità urbanistica*

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 119**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di

collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro. La valutazione del subalterno 119 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**112 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****112 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**112 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 119. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 119	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**112 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria € 3.772,20

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 15.088,80

**Lotto: 015**

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

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

Identificativo corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 120, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111719 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 120. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie e realizzazione scala di collegamento con il piano terra.

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie e la realizzazione della scala, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate, la scala interna eliminata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo

ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 11 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]. Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED]. Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro

A [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:

San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 120

**11 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**119. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Comunicazione 1989 e successive varianti.





125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.  
La valutazione del subalterno 120 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie e per la demolizione della scala di collegamento con il piano inferiore, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**120 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****120 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**120 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 120. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.457,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie e demolizione scala (€ 7893), compresa pra-	€ -10.193,00
Valore corpo	€ 15.457,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.457,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.457,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 120	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 15.457,00	€ 15.457,00

**120 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 3.091,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>120 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.365,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.365,60

**Lotto: 016**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 121.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
 [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno  
 121, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe  
 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111720 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 121. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i

limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 12 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 12 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

## 12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112,

113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121

**12 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**12 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**127. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

**Intestazione:** [redacted]

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

**Per lavori:** modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

### 127.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 127.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 121****

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 121 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo

scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 57,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00

57,00

**128 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****128 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**128 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 121. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.357,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -5.293,00
Valore corpo	€ 20.357,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.357,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.357,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 121	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 20.357,00	€ 20.357,00

**128 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 4.071,40



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>128 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.285,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.285,60

**Lotto: 017**

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

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

Identificativo corpo: **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
 [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 122, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111721 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 122. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso

a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 13 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 13 STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

### 13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava

anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122

**13 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**13 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted], con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla società [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**135. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

**Intestazione:** [redacted]

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

**Per lavori:** modifiche interne

**Oggetto:** manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**135.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**135.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 122**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastralmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 122 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00

57,00

**136 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****136 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**136 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 122. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 122	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**136 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria € 3.772,20

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 15.088,80

**Lotto: 018**

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

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

Identificativo corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
 [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno  
 123, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe  
 6, consistenza 56 mq, superficie 58 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111723 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 123. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i

limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 13 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 13 STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

### 14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112,



113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123

**14 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**143. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

**Intestazione:** [REDACTED]

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

**Per lavori:** modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

#### 143.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 143.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123****

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastralmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 123 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00

57,00

**144 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****144 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**144 Valutazione corpi:****Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 123	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**144 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 3.772,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 15.088,80

**Lotto: 019**

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

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

Identificativo corpo: **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] dice fiscale [redacted] proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 124, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111726 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 124. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di

ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 14 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 14 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124

**14 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**151. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.

**Intestazione:** [redacted]

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

**Per lavori:** modifiche interne

**Oggetto:** manutenzione straordinaria

**Presentazione in data:** 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**151.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**151.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 124**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro. La valutazione del subalterno 124 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal



punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**152 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****152 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**152 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 124. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 124	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**152 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 3.772,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 15.088,80

**Lotto: 020**

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

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

Identificativo corpo: **Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 125.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 125, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 59 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111727 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 125. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di

ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 15 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 15 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125

**15 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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] qui stava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**159. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980  
**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie  
**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.  
**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)  
**Per lavori:** modifiche interne  
**Oggetto:** manutenzione straordinaria  
**Presentazione in data** 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**159.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**159.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 125****

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 125 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo

scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**160 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****160 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**160 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 125. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 125	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**160 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 3.772,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 15.088,80

**Lotto: 021**

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

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

Identificativo corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 126, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, superficie 57 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111729 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 126. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda la demolizione delle pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di

ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 16 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 16 STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale

#### 16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 414277/499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126

**16 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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**16 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [REDACTED] vendeva all [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**167. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980  
**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie  
**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

**Numero pratica:** Comunicazione 1989 e successive varianti.  
**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)  
**Per lavori:** modifiche interne  
**Oggetto:** manutenzione straordinaria  
**Presentazione in data:** 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

**167.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**167.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 126**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro. La valutazione del subalterno 126 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo

scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

57,00

**168 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****168 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**168 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 126. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.861,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -6.789,00
Valore corpo	€ 18.861,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.861,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.861,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 126	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 18.861,00	€ 18.861,00

**168 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.772,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.088,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 15.088,80

**Lotto: 022**

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

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

Identificativo corpo: Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127.

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno  
127, indirizzo Via Noncello, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe  
6, consistenza 56 mq, superficie 60 mq, rendita € € 451,18

Derivante da: - 16.09.2014 variazione n.111731 - G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 127. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione bagno con antibagno, demolizione pareti divisorie

Variazione Catasto Fabbricati compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

**Oneri Totali: € 550,00**

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate, la variazione riguarderà esclusivamente l'inserimento del servizio igienico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di

sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 17 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negoziato posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 17 STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è occupato da una mostra provvisoria stagionale.

#### 17 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2013 ai nn. 7507/963; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:

San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127

**17 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** EP gl,nren 490,05 kWh/mq anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**17 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 12/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 12/12/1990, ai nn. 79664; trascritto a Venezia, in data 08/01/1991, ai nn. 659/498.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

**175. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Comunicazione 1989 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante con Comunicazione presentata in data 18.04.1989 Prot. 9317

### 175.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 175.2 Conformità urbanistica

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Negozio foglio 49 mapp. 1135 sub. 127**

Porzione di ampio negozio posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con comunicazione del 1989, i negozi censiti con i subalterni 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127 sono stati fusi in un unico ambiente, sono stati realizzati i servizi igienici ed una scala di collegamento con il piano inferiore. Catastalmente i negozi sono rimasti distinti fra loro.

La valutazione del subalterno 127 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi iniziale e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, le porte interne sono tamburate.

I sanitari sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

Il negozio è dotato di impianto elettrico. E' presente anche l'impianto di trattamento aria, a servizio dell'interno negozio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**176 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****176 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**176 Valutazione corpi:****Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 127. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.357,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresa pratica edilizia (€ 1500) ed	€ -5.293,00
Valore corpo	€ 20.357,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.357,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.357,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi foglio 49 mapp. 1135 sub. 127	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 20.357,00	€ 20.357,00

**176 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.071,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.735,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.735,60

**Lotto: 023**

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 foglio 49 mapp. 1135 sub. 150.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Noncello

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 150, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

Derivante da: - 17.12.2003 variazione n.9254 – variazione di destinazione da negozio a magazzini: catasto fabbricati soppressione di F.49 n.1135 sub 142 e costituzione di F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 17.12.2014 variazione n.34343 - classamento: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 17 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 17 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

#### 18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21231/4749; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo

ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn.

41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili:

San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted]

iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150

**18 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**18 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/03/1999, ai nn. 69976; trascritto a Venezia, in data 13/04/1999, ai nn. 9821/5887.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 30/06/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 30/06/1999, ai nn. 71118; trascritto a Venezia, in data 16/07/1999, ai nn. 21144/12909.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in San Michele al

Tagliamento (VE) dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] C. che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

### 183. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 1980  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
 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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Permesso di Costruire 2003 e successive varianti.  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: frazionamento e cambio d'uso  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 47518  
 Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 07300/0/30

#### 183.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie  
 Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella pratica edilizia saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 183.2 Conformità urbanistica

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata



Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150**

Porzione di magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con pratica edilizia del 2003, l'originario negozio è stato suddiviso in vari magazzini.

In realtà i subalterni 150-151-152-153-154 costituiscono un unico ambiente, privo di divisori interni. Catastralmente i magazzini risultano distinti fra loro, in conformità alla pratica edilizia del 2003.

La valutazione del subalterno 150 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 57,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**184 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**184 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**184 Valutazione corpi:**

**Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.857,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresi oneri per la sicurezza (€	€ -3.793,00
Valore corpo	€ 21.857,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.857,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.857,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 150	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,00	€ 21.857,00	€ 21.857,00

**184 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.371,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.485,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 12.240,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.485,60

**Lotto: 024**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Noncello

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 151, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

Derivante da: - 17.12.2003 variazione n.9254 – variazione di destinazione da negozio a magazzini: catasto fabbricati soppressione di F.49 n.1135 sub 142 e costituzione di F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 17.12.2014 variazione n.34343 - classamento: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 18 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

#### 18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21231/4749; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO CENTRO MERCATO contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151

#### 18 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:**

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 19 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/03/1999, ai nn. 69976; trascritto a Venezia, in data 13/04/1999, ai nn. 9821/5887.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 30/06/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 30/06/1999, ai nn. 71118; trascritto a Venezia, in data 16/07/1999, ai nn. 21144/12909.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] C. che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

#### 191. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 1980  
Intestazione [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Permesso di Costruire 2003 e successive varianti.  
Intestazione [redacted]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: frazionamento e cambio d'uso  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 47518  
Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 07300/0/30

**191.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella pratica edilizia saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**191.2 Conformità urbanistica****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151**

Porzione di magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con pratica edilizia del 2003, l'originario negozio è stato suddiviso in vari magazzini.

In realtà i subalterni 150-151-152-153-154 costituiscono un unico ambiente, privo di divisori interni. Catastralmente i magazzini risultano distinti fra loro, in conformità alla pratica edilizia del 2003.

La valutazione del subalterno 151 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**



**192 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****192 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**192 Valutazione corpi:****Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.361,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 4489), compresi oneri per la sicurezza (€	€ -5.289,00
Valore corpo	€ 20.361,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.361,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.361,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 151	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,00	€ 20.361,00	€ 20.361,00

**192 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.072,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.288,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.402,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.288,80

**Lotto: 025**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Noncello

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 152, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 12, consistenza 111 mq, superficie 117 mq, rendita € € 166,25

Derivante da: - 17.12.2003 variazione n.9254 – variazione di destinazione da negozio a magazzini: catasto fabbricati soppressione di F.49 n.1135 sub 142 e costituzione di F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 17.12.2014 variazione n.34343 - classamento: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie, demolizione di un bagno con antibagno.

Variazione NCEU compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate, la variazione riguarderà esclusivamente la demolizione del servizio igienico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### 19 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 19 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

#### 19 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21231/4749; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152

**19 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**19 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/03/1999, ai nn. 69976; trascritto a Venezia, in data 13/04/1999, ai nn. 9821/5887.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted]

dal 30/06/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 30/06/1999, ai nn. 71118; trascritto a Venezia, in data 16/07/1999, ai nn. 21144/12909.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

Note [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

#### 199. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 1980  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale  
 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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Permesso di Costruire 2003 e successive varianti.  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: frazionamento e cambio d'uso  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 47518  
 Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 07300/0/30

#### 199.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
 Regularizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie, demolizione di un bagno con antibagno.

Pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella pratica edilizia saranno ripristinate, la sanatoria riguarderà esclusivamente la demolizione del servizio igienico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

199.2 **Conformità urbanistica****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152**

Porzione di magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con pratica edilizia del 2003, l'originario negozio è stato suddiviso in vari magazzini.

In realtà i subalterni 150-151-152-153-154 costituiscono un unico ambiente, privo di divisori interni. Catastralmente i magazzini risultano distinti fra loro, in conformità alla pratica edilizia del 2003.

La valutazione del subalterno 152 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato. Le porte interne sono tamburate.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico e di boiler elettrico per i servizi.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non

sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	117,00	€ 450,00
			<b>117,00</b>	

## 200 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 200 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

## 200 Valutazione corpi:

### Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.557,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino piano primo	117,00	€ 450,00	€ 52.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresi oneri per la sicurezza (€	€ -3.093,00
Valore corpo	€ 49.557,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.557,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.557,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 152	Magazzini e locali di deposito [C2]	117,00	€ 49.557,00	€ 49.557,00

## 200 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.911,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.050,00

## 200 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.595,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 26.317,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.595,60

## Lotto: 026

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

## 20 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Noncello

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]  
MENTO codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno  
153, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe  
10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

Derivante da: - 17.12.2003 variazione n.9254 – variazione di destinazione da negozio a magazzini: catasto fabbricati soppressione di F.49 n.1135 sub 142 e costituzione di F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 17.12.2014 variazione n.34343 - classamento: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU  
Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 20 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 20 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

## 20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21231/4749; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153

**20 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**20 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/03/1999, ai nn. 69976; trascritto a Venezia, in data 13/04/1999, ai nn. 9821/5887.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 30/06/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 30/06/1999, ai nn. 71118; trascritto a Venezia, in data 16/07/1999, ai nn. 21144/12909.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

**Note:** [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

**207. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Nulla Osta 1980

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

**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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Permesso di Costruire 2003 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 47518

Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 07300/0/30

### 207.1 *Conformità edilizia:*

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella pratica edilizia saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 207.2 *Conformità urbanistica*

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 153**

Porzione di magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con pratica edilizia del 2003, l'originario negozio è stato suddiviso in vari magazzini.

In realtà i subalterni 150-151-152-153-154 costituiscono un unico ambiente, privo di divisori interni. Catastralmente i magazzini risultano distinti fra loro, in conformità alla pratica edilizia del 2003.

La valutazione del subalterno 153 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			<b>57,00</b>	

**57,00**

**208 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.072,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.288,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.402,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.288,80

**Lotto: 027**

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

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

Identificativo corpo: Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bibione, Via Noncello

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 1135, subalterno 154, indirizzo Via Noncello, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 55 mq, superficie 58 mq, rendita € € 56,81

Derivante da: - 17.12.2003 variazione n.9254 – variazione di destinazione da negozio a magazzini: catasto fabbricati soppressione di F.49 n.1135 sub 142 e costituzione di F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 17.12.2014 variazione n.34343 - classamento: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie

indicate nella planimetria catastale saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 21 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Lignano Sabbiadoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 21 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Portogruaro il 27/01/2017 ai nn.409 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028

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

## 21 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [redacted] [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21231/4749; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 150, 151, 152, 153, 154. .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36275/6604; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 42298,30; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]  
 [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 41427/7499; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 323948,75; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto) .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted]  
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2017 ai nn. 30112/19982; Immobili: San Michele al Tagliamento – catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 7, 61, 100, 101, 101, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 150, 151, 152, 153, 154. (il pignoramento grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154

**21 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**21 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/03/1999, ai nn. 69976; trascritto a Venezia, in data 13/04/1999, ai nn. 9821/5887.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 30/06/1999 al 24/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 30/06/1999, ai nn. 71118; trascritto a Venezia, in data 16/07/1999, ai nn. 21144/12909.

Note: [redacted] vendeva alla [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 142.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in San Michele al Tagliamento (VE) dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino, in data 24/12/2003, ai nn. 41739; trascritto a Venezia, in data 30/12/2003, ai nn. 49634/31347.

**Note:** [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.1135 sub 61, 100, 101, 112, 113, 150, 151, 152, 153, 154.

## 215. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 1980

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale

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 integrativa del 06.11.1981 n. 3520

Numero pratica: Permesso di Costruire 2003 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 47518

Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 07300/0/30

### 215.1 *Conformità edilizia:*

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti divisorie

Note: Per quanto riguarda le pareti divisorie, la presente valutazione ha considerato il costo per il ripristino dello stato di fatto iniziale, con lo scopo di rendere l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale. Ad ultimazione lavori pertanto le pareti divisorie indicate nella pratica edilizia saranno ripristinate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 215.2 *Conformità urbanistica*

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016

Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154**

Porzione di magazzino posto al piano primo di un complesso commerciale denominato "Condominio Centro Mercato" in località Bibione. La costruzione risale all'inizio degli anni 80, successivamente, con pratica edilizia del 2003, l'originario negozio è stato suddiviso in vari magazzini.

In realtà i subalterni 150-151-152-153-154 costituiscono un unico ambiente, privo di divisori interni. Catastralmente i magazzini risultano distinti fra loro, in conformità alla pratica edilizia del 2003.

La valutazione del subalterno 154 tiene conto del costo per la realizzazione delle pareti divisorie, con lo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e rendere quindi l'immobile maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo prefabbricato a telaio, con solai di orrizzontamento in lastre predalles a due nervature prefabbricate fuori opera.

I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Il magazzino è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	1,00	57,00	€ 450,00
			57,00	

## 216 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 216 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

### 216 Valutazione corpi:

**Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.857,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino piano primo	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.650,00
costo ripristino pareti divisorie (€ 2993), compresi oneri per la sicurezza (€	€ -3.793,00
Valore corpo	€ 21.857,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.857,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.857,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino foglio 49 mapp. 1135 sub. 154	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,00	€ 21.857,00	€ 21.857,00

**216 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.371,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

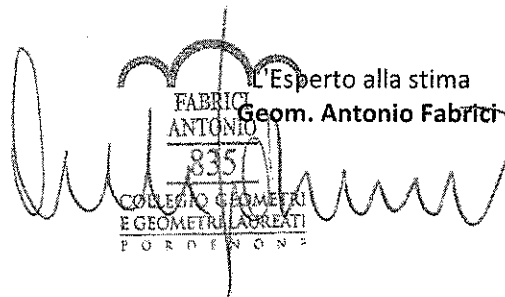
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.485,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 12.240,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.485,60

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratto atto di matrimonio
- Allegato C - atti di provenienza
- Allegato D - copia contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestati di prestazione energetica
- Allegato I - variazione catastale abitazione foglio 22 mappale 1443
- Allegato L - documentazione fotografica

Data generazione:  
05-09-2018 16:09:13

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**  
FABRICI  
ANTONIO  
8357  
COLLEGO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FORO ENON 2



**Allegato A**

Visure e planimetrie catastali

---



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.27.06  
Visura n.: T214831 Pag: 1

Segue

**Dati della richiesta**

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA

**Soggetto individuato**

ato a

.F.:

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(Codice I040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	50	3207	2			A/7	8	11 vani	Totale: 303 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 290 m <sup>2</sup>	Euro 1.221,42	VIA VALLESINA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		50	3207	3			C/6	10	42 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Euro 104,12	VIA VALLESINA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) ;di stadio: rsu

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 11 m<sup>2</sup> 42 Rendita: Euro 1.325,54**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/10/2007 protocollo n. VEO275471 in atti dal 26/10/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3454.1/2007)			



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.27.06  
Visura n.: T214831 Pag: 2

Fine

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	50	2780		-	BOSCO ALTO	1	07 60	Dominicale Euro 2,36 L. 4.560	Agrario Euro 0,24 L. 456	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 1487)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/1992 protocollo n. 273040 Volture in atti dal 22/10/2001 Repertorio n.: 7354 Rogante: PASQUALLIS PAOLO Sede: SAN STINO DI LIVENZA Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n. 249 del 16/10/1992 COMPRAVENDITA (n. 5136.1/1992)			

**Totale Generale: vani 11 m² 42 Rendita: Euro 1.325,54**

**Totale Generale: Superficie 07.60 Redditi: Dominicale Euro 2,36 Agrario Euro 0,24**

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

E-30400

I Particella: 3207

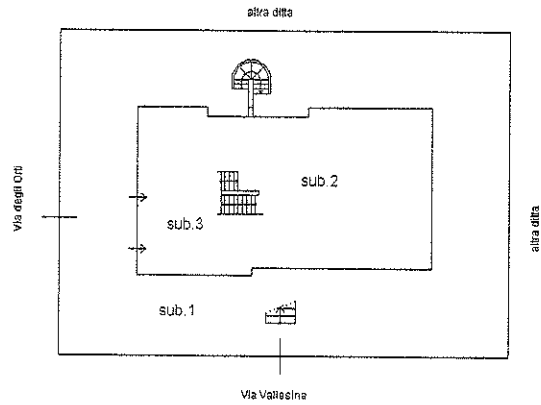


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ruzzene Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 738

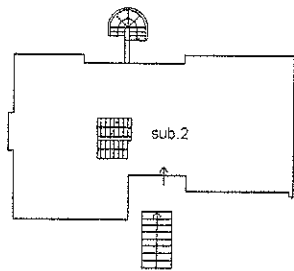
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0275471 del 26/10/2007
Sezione: Foglio: 50 Particella: 3207	Tipo Mappale n. 266993 del 04/12/2002

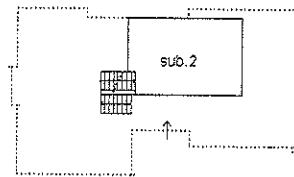
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



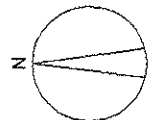
**PIANO SEMINTERRATO - TERRA  
CON SCOPERTO**  
h. 2,40 m



**PIANO RIALZATO - PRIMO**  
h. 2,70 m



**PIANO SECONDO**  
h. 2,70 m



Ultima planimetria in atti

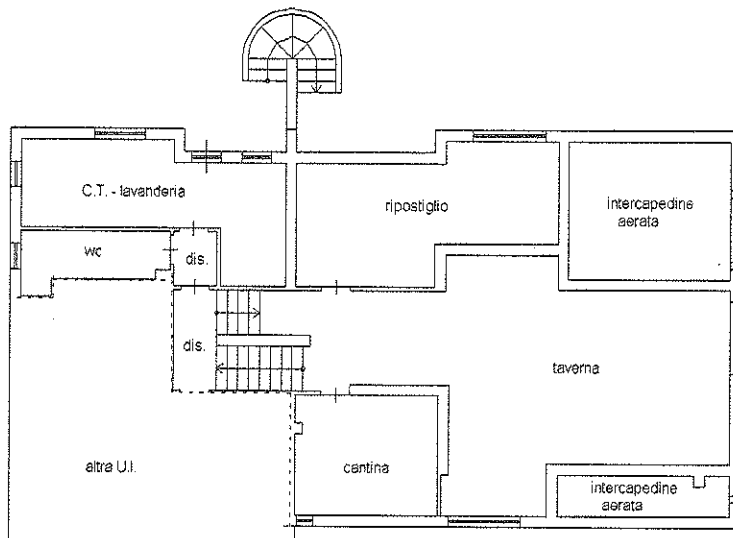
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0146620 del 28/10/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Via Vallesina civ.

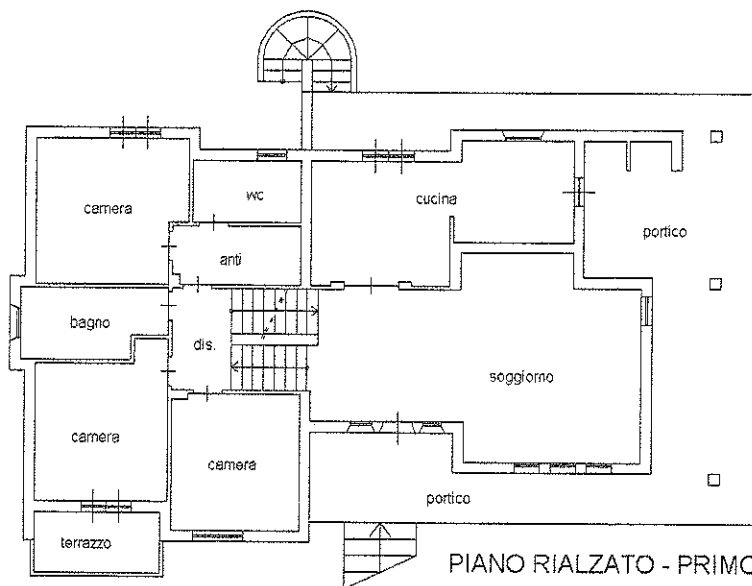
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 50  
Particella: 3207  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Ruzzene Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 738

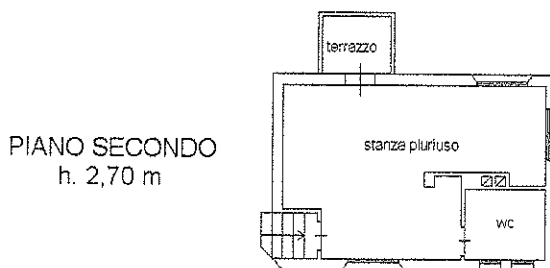
Scheda n. 1 Scala 1:200



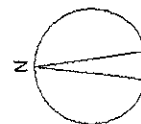
PIANO SEMINTERRATO - TERRA  
h. 2,40 m



PIANO RIALZATO - PRIMO  
h. 2,70 m



PIANO SECONDO  
h. 2,70 m



Ultima planimetria in atti

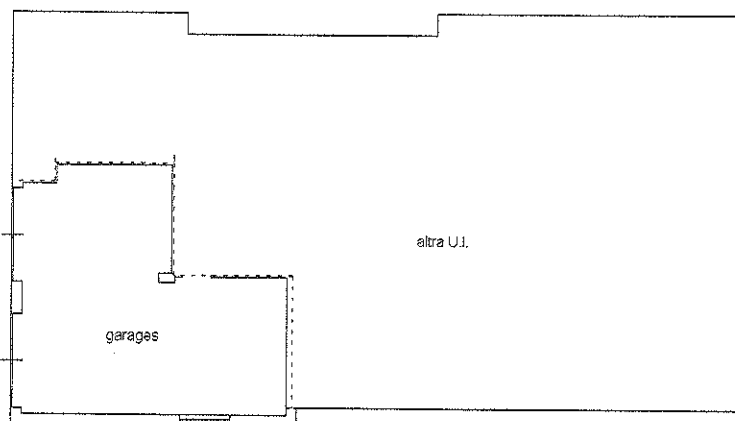
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0275471 del 26/10/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Via Vallesina civ.

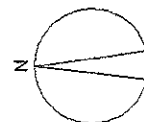
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 50  
Particella: 3207  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Ruzzene Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 738

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
h. 2,50 m



Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2018 - n. T267221 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 3207 - Subalterno: 3 >  
VIA VALLESINA piano: T;



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ( Codice: I040) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 1443 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	22	1443	1			A7	1	8,5 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 131 m <sup>2</sup>	Euro 289,73	VARIAZIONE del 29/08/2018 protocollo n. VE0076371 in atti dal 29/08/2018 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 27274, 1/2018)
<b>Indirizzo</b> VIA BAZZANA MARIA n. 1 piano: T-1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

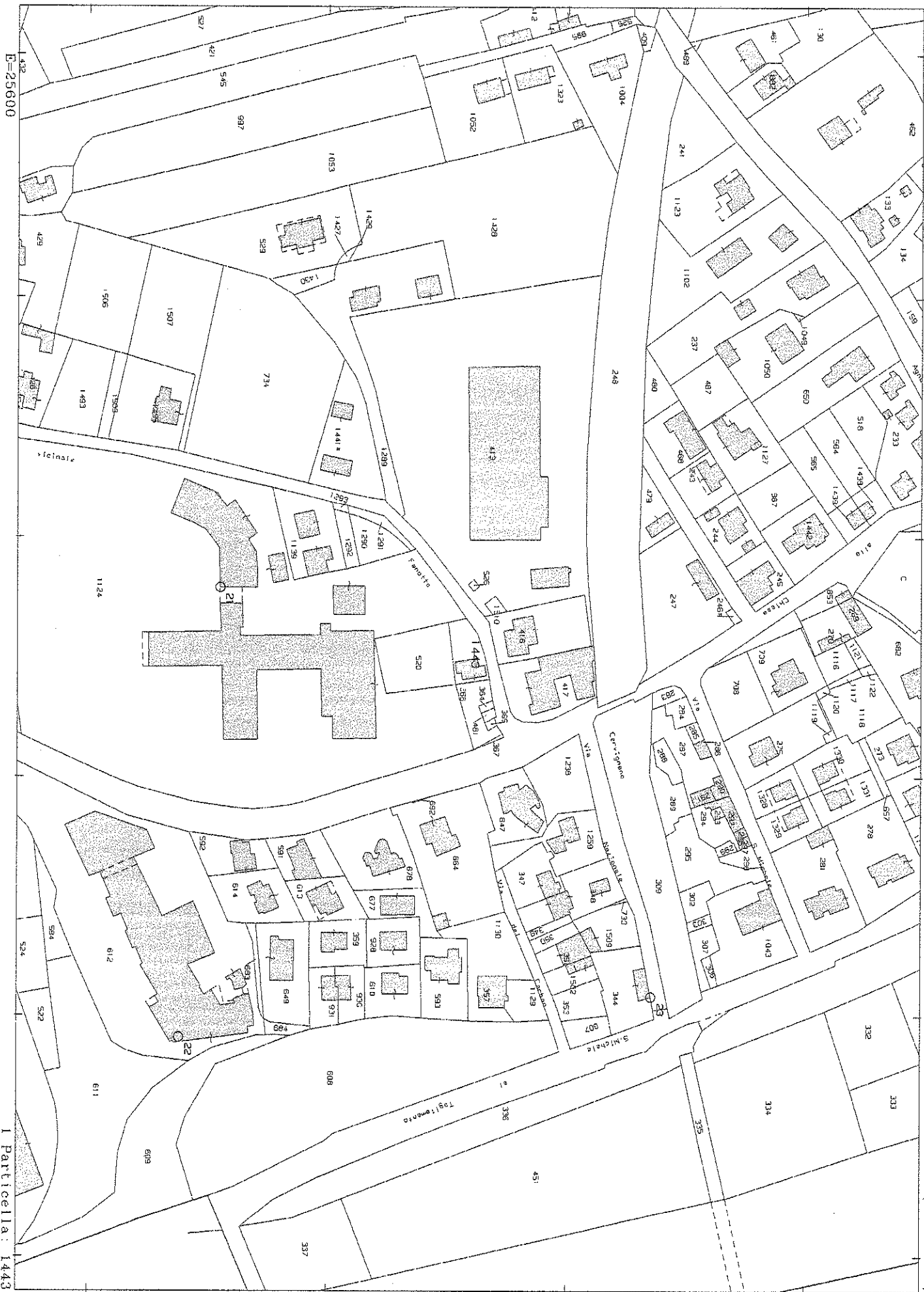
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

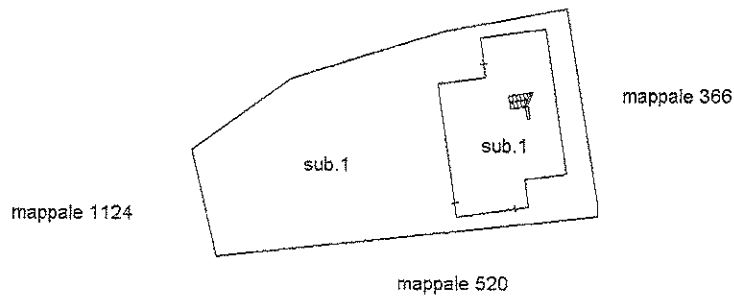




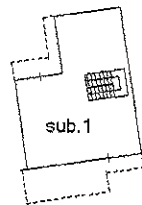
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fabrici Alberto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 1015

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

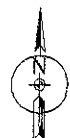
Comune di San Michele Al Tagliament	Protocollo n. VE0076371 del 29/08/2018
Sezione: Foglio: 22 Particella: 1443	Tipo Mappale n. 74680 del 16/08/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

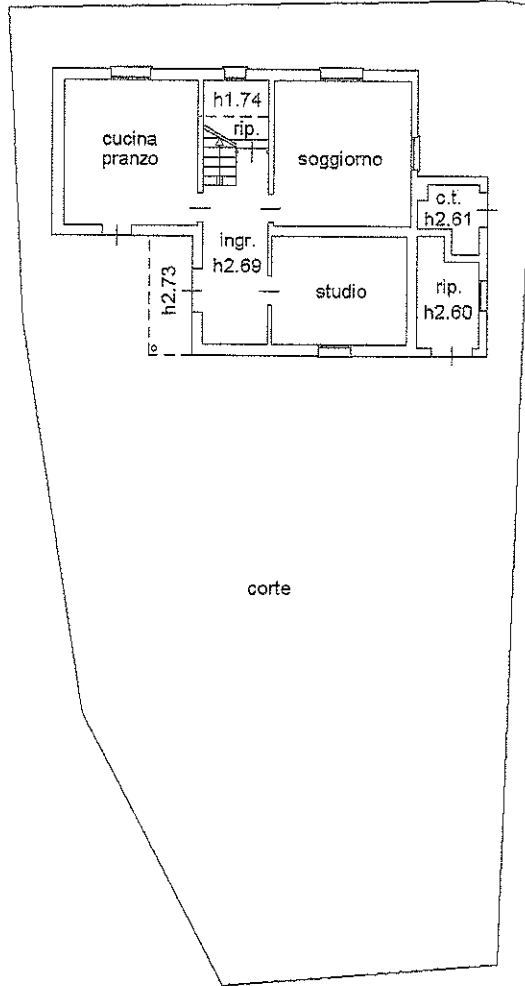
Dichiarazione protocollo n. VE0076371 del 29/08/2018  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Via Bazzana Maria civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 1443  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Fabrici Alberto  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1015

Scheda n. 1 Scala 1:200

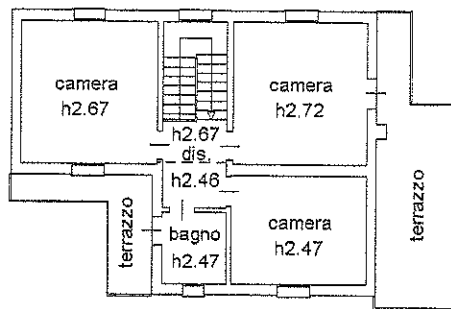
mappale 366



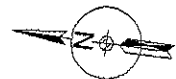
PIANTA PIANO TERRA  
h 2.63

mappale 520

mappale 1124



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2018 - n. T32112 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 22 - Particella: 1443 - Subalterno: 1 >  
VIA BAZZANA MARIA n. 1 piano: T-1;





Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.22.06  
Visura n.: T212385 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA</b> [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	49	1135	7			C/2	5	11 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 4,83 L. 9,350	VIA NONCELLO piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1987 Voltura in atti dal 21/12/1990 Repertorio n.: 72276 Rogante: NOTAIO BEVILACQUA Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1686 del 24/12/1987 COMPRAVENDITA (n. 2315. I/1988)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.21.46  
Visura n.: T212223 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA</b> [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(Codice I040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	49	135	19	Cens.	Zona	C/I	6	81 m <sup>2</sup>	Catastale Totale: 80 m <sup>2</sup>	Euro 652,60 L. 1.263,600	Dati derivanti da VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		49	135	20			C/I	7	80 m <sup>2</sup>	Totale: 78 m <sup>2</sup>	Euro 747,83 L. 1.448,000	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: m<sup>2</sup> 161 Rendita: Euro 1.400,43**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DEIKIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1995 protocollo n. 172338 Voltura in atti dal 09/07/2001 Repertorio n.: 88475 Rogante: BEVILACQUA Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 2971 del 03/10/1995 COMPREAVENDITA (n. 16340 1/1995)			

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.21.46  
Visura n.: T212223 Pag: 2

Segue

**25** ~~Sezione Fabbricati~~ site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	49	1135	16			C/1	7	80 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 747,83 L. 1.448.000	VIA NONCELLO piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2001 Trascrizione in atti dal 19/09/2001 Repertorio n.: 27294 Rogante: DELFINO ALESSANDRO Sede: LATISANA Registrazione: Sede: COMPREVENDITA (n. 20124.1/2001)

3. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	49	1135	21			C/1	7	80 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 747,83 L. 1.448.000	VIA NONCELLO piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.21.46  
Visura n.: T212223 Pag: 3

Segue

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1995 protocollo n. 263291 Voltura in atti dal 16/10/2001 Repertorio n.: 63947 Rogante: PASCATTI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 18 del 03/01/1996 COMPRAVENDITA (n. 3732. I/1996)			

### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice I040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		49	1135	61			C/1	7	80 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 747,83	Dati derivanti da VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		49	1135	100			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		49	1135	101			C/1	7	55 m <sup>2</sup>	Totale: 55 m <sup>2</sup>	Euro 514,13	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		49	1135	112			C/1	7	55 m <sup>2</sup>	Totale: 54 m <sup>2</sup>	Euro 514,13	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		49	1135	113			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 60 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		49	1135	150			C/2	10	55 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 56,81	VIA NONCELLO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		49	1135	151			C/2	10	55 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 56,81	VIA NONCELLO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		49	1135	152			C/2	12	111 m <sup>2</sup>	Totale: 117 m <sup>2</sup>	Euro 166,25	VIA NONCELLO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		49	1135	153			C/2	10	55 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 56,81	VIA NONCELLO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		49	1135	154			C/2	10	55 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 56,81	VIA NONCELLO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.21.46  
Visura n.: T212223 Pag: 4

Fine

- Immobile 1: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente
  - Immobile 2: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente
  - Immobile 3: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente
  - Immobile 4: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente
  - Immobile 5: Annotazione: di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente
  - Immobile 6: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
  - Immobile 7: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
  - Immobile 8: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
  - Immobile 9: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
  - Immobile 10: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
- Totale: m<sup>2</sup> 633 Rendita: Euro 3.071,94

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	CAPLANAGRACI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2003 Repertorio n.: 41739 Rogante: DELFINO ALESSANDRO Sede: LATISANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 31347.1/2003)			

Totale Generale: m<sup>2</sup> 954 Rendita: Euro 5.968,03

Unità immobiliari n. 14

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.24.23  
Visura n.: T213525 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA</b> [REDACTED] in sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		49	1135	114			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 60 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
2		49	1135	115			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
3		49	1135	116			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
4		49	1135	117			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
5		49	1135	118			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
6		49	1135	119			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
7		49	1135	120			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
8		49	1135	121			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
9		49	1135	122			C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.24.24  
Visura n.: T213525 Pag: 2

Segue

10	49	1135	123		C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 58 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11	49	1135	124		C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	49	1135	125		C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	49	1135	126		C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14	49	1135	127		C/1	6	56 m <sup>2</sup>	Totale: 60 m <sup>2</sup>	Euro 451,18	VIA NONCELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 4: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 5: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 6: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 7: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 8: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 9: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 10: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 11: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 12: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 13: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente  
**Immobile 14: Annotazione:** di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Totale: m<sup>2</sup> 784 Rendita: Euro 6.316,52

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 15.24.24  
Visura n.: T213525 Pag: 3

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTE ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1990 Voltura in atti dal 05/12/1992 Repertorio n.: 79664 Rogante: GIORGIO BEVILACQUA Sede: PORDENONE Registrazione: Volume: 1 n: 4535 del 28/12/1990 COMPRAVENDITA (n. 3606, 1/1991)			

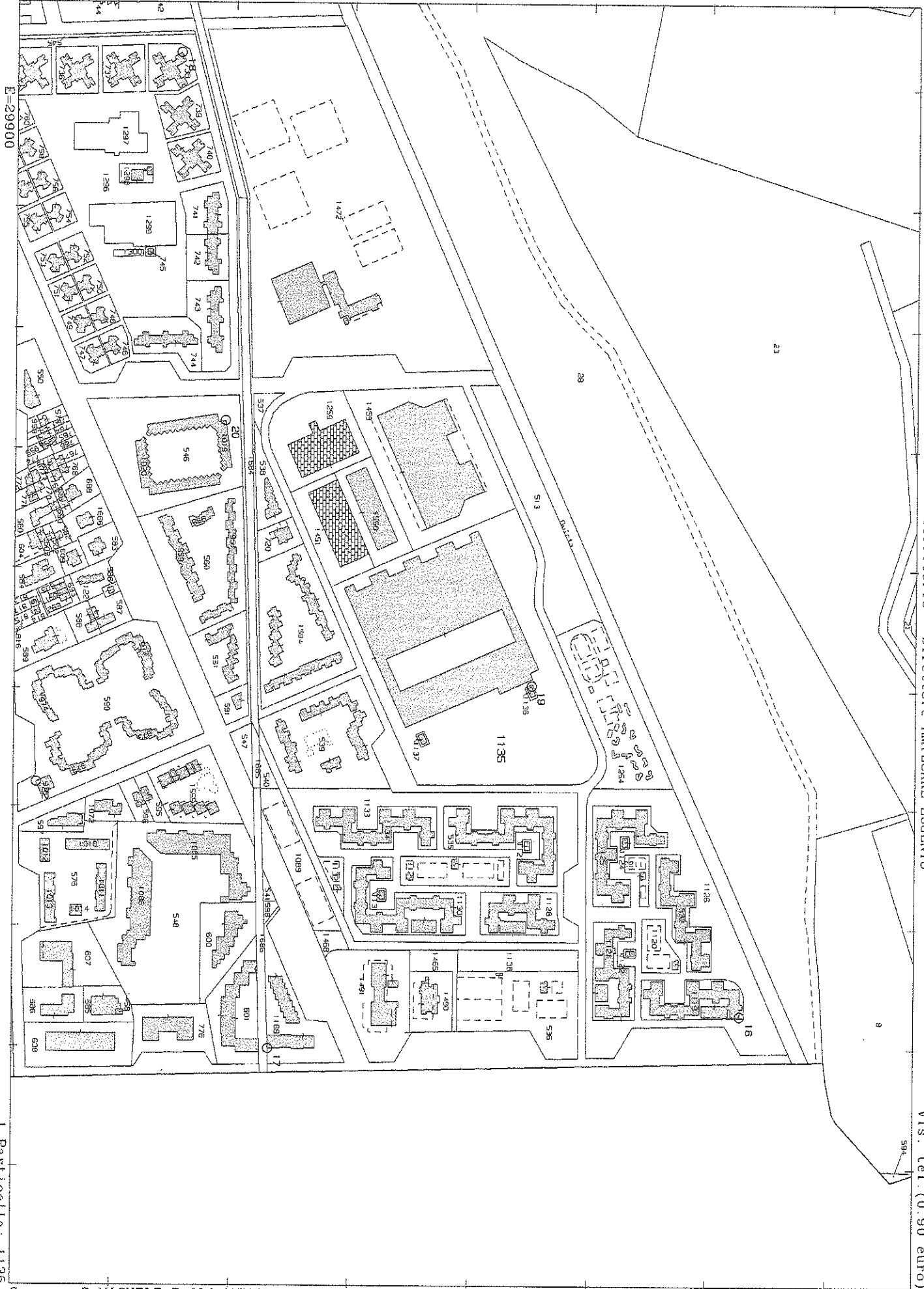
Unità immobiliari n. 14

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=34500



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel (0.90 euro)

I Particella: 1135

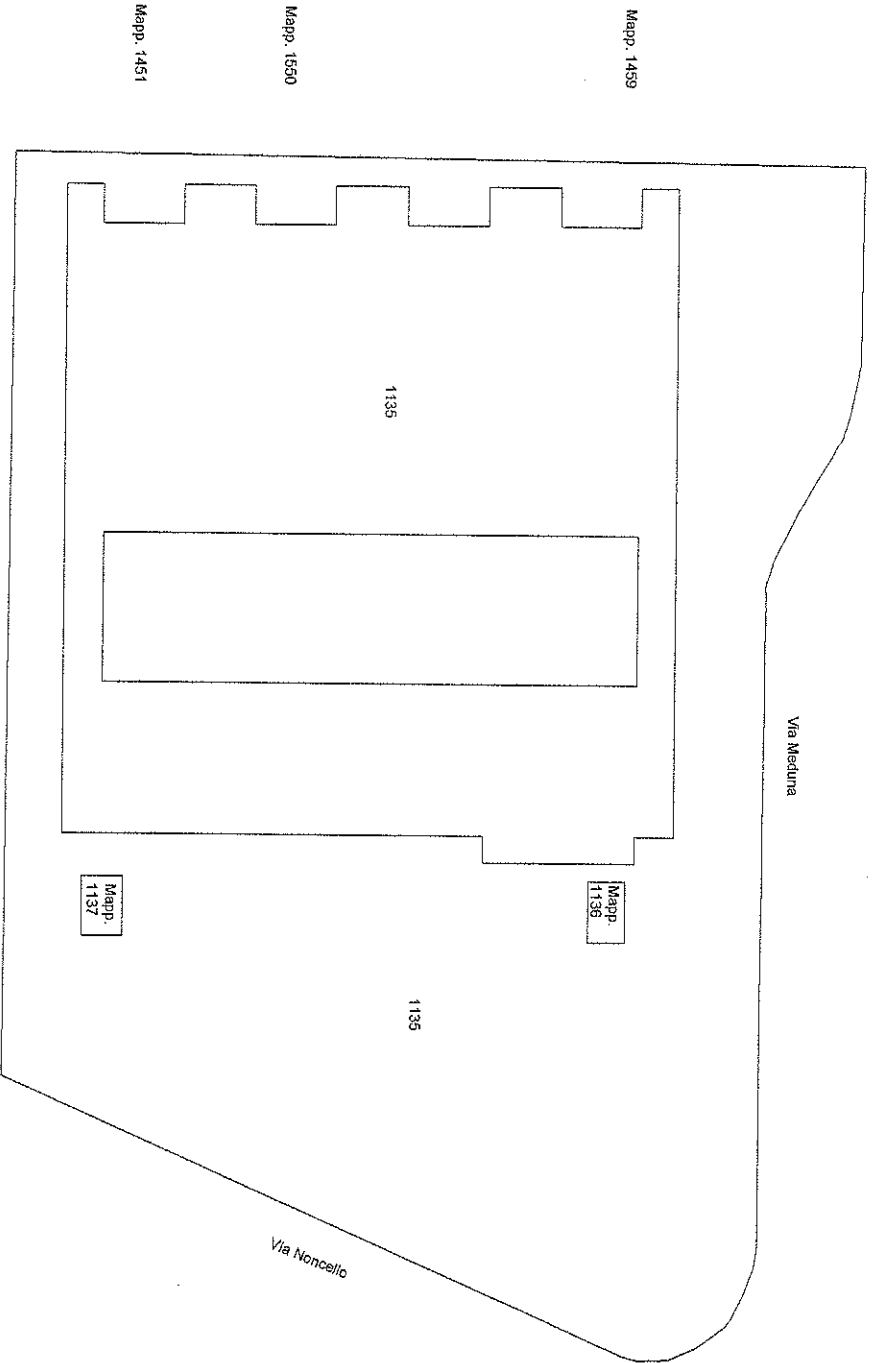
Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO  
Foglio: 49

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

27-Giu-2018 15:38:22  
Prot. n. T220255/2018

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Marchante Levi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1977
Comune di San Michele Al Tagliamento	Sezione:	Foglio: 49	Particella: 1135	Protocollo n. VE0032326 del 18/04/2018
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 1000



PIANO TERRA

Via Noncello

Via Meduna

Via Noncello

Mapp. 1459

Mapp. 1450

Mapp. 1451

Mapp.  
1136

Mapp.  
1137

1135

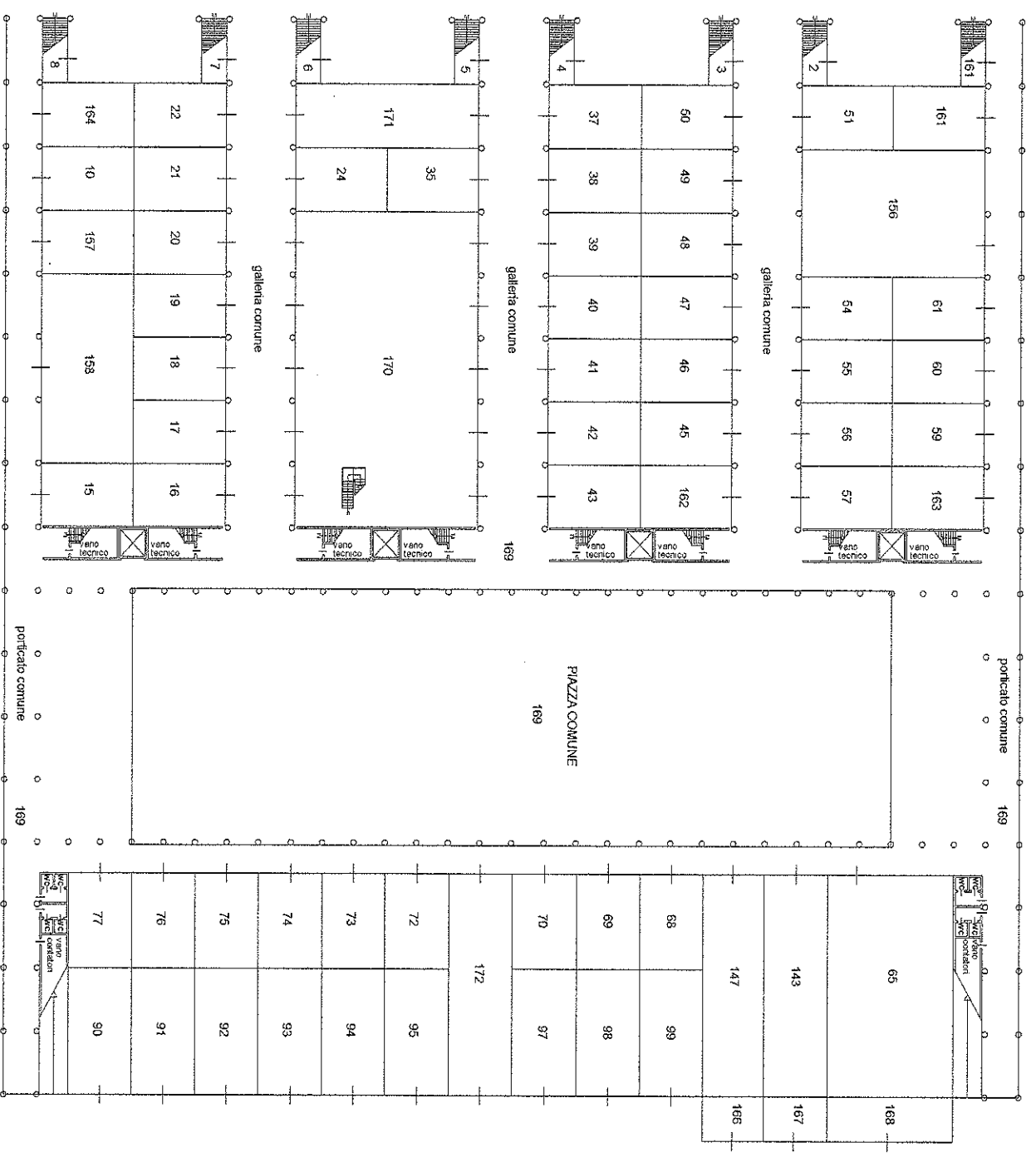
1135



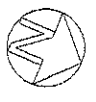
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Marchante Levi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1977
Comune di San Michele Al Tagliamento	Sezione:	Foglio: 49	Particella: 1135	Protocollo n. VE0032526 del 18/04/2018
Dimostrazione grafica del subalterno		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Data: 27/06/2018 - n. T233028 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti



PIANO TERRA



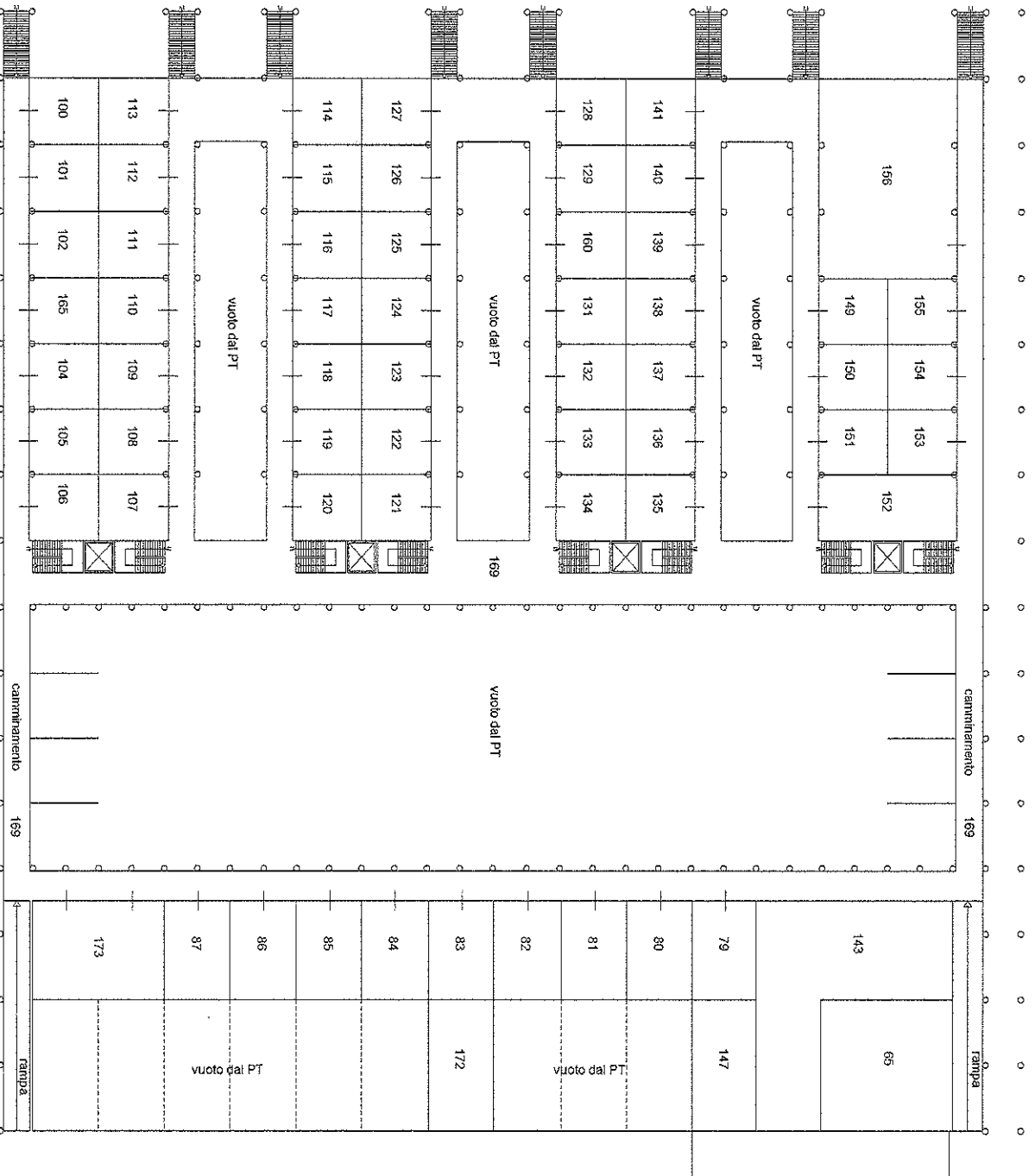
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Elaborato planimetrico >

Data: 27/06/2018 - n. T233028 - Richiedente: Telematico

**Agenzia delle Entrate**  
**CAIASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Venezia

<b>ELABORATO PIANIMETRICO</b>	Compiutato da: <b>Marchente Levi</b>	Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	Prov. Venezia	N. 1977
Comune di <b>San Michele Al Tagliamento</b>	Sezione:	Foglio: <b>49</b>	Protocollo n. <b>VE0032526</b>	del <b>18/04/2018</b>
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: <b>1135</b>	del	Scala <b>1 : 500</b>
			tipo Mappale n.	

Data: 27/06/2018 n. 1233028 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti



PIANO PRIMO



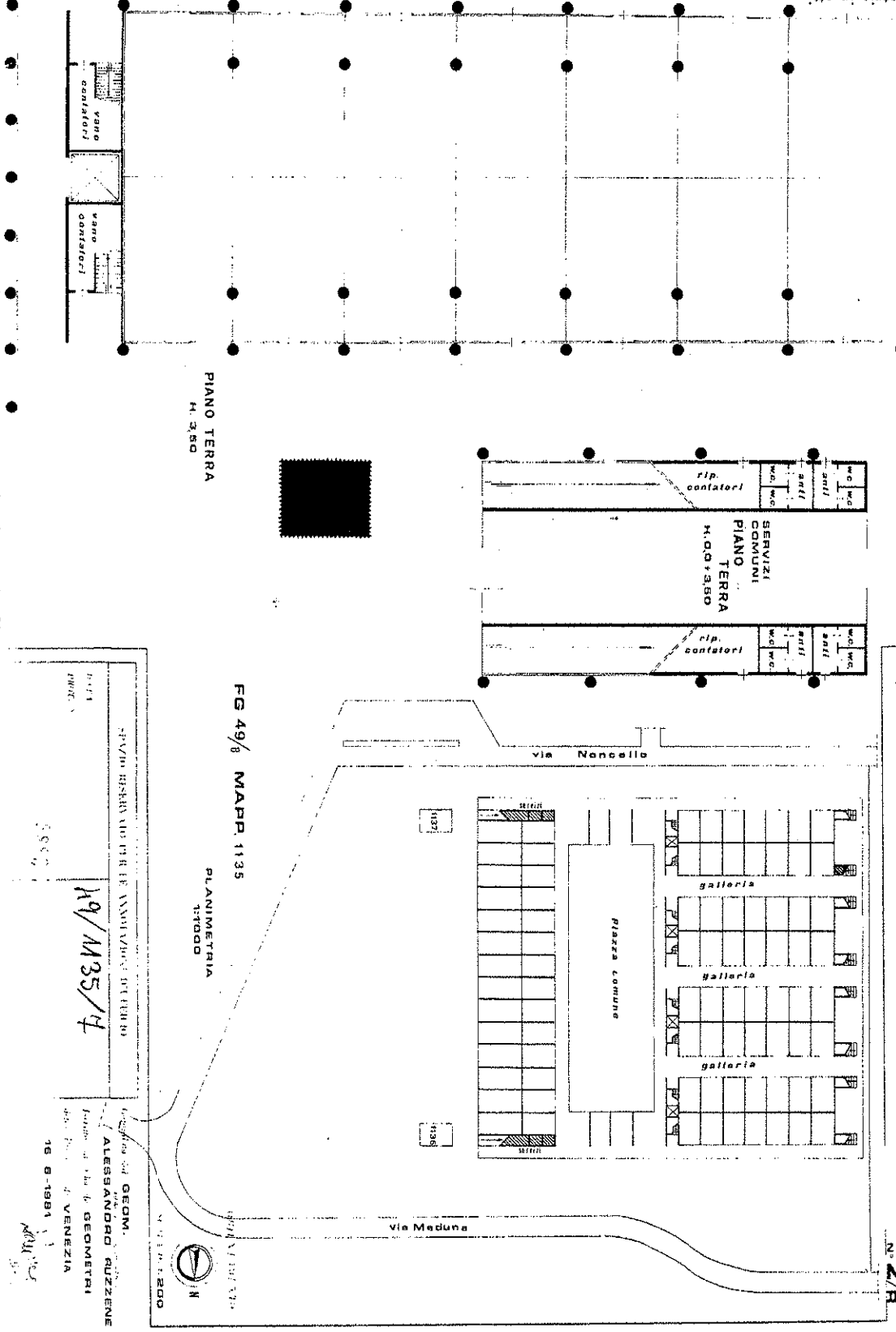
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di S. MICHELE AL TAGLI, in NONCELLO (BIBIONE) -  
Ditta [redacted] -  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario Esattoriale di VENEZIA

N° 2/A

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266565 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X549) - Formato stampa richiesta: A4(210X297)



Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 7 >  
VIANONCIBILLO piano: 1;



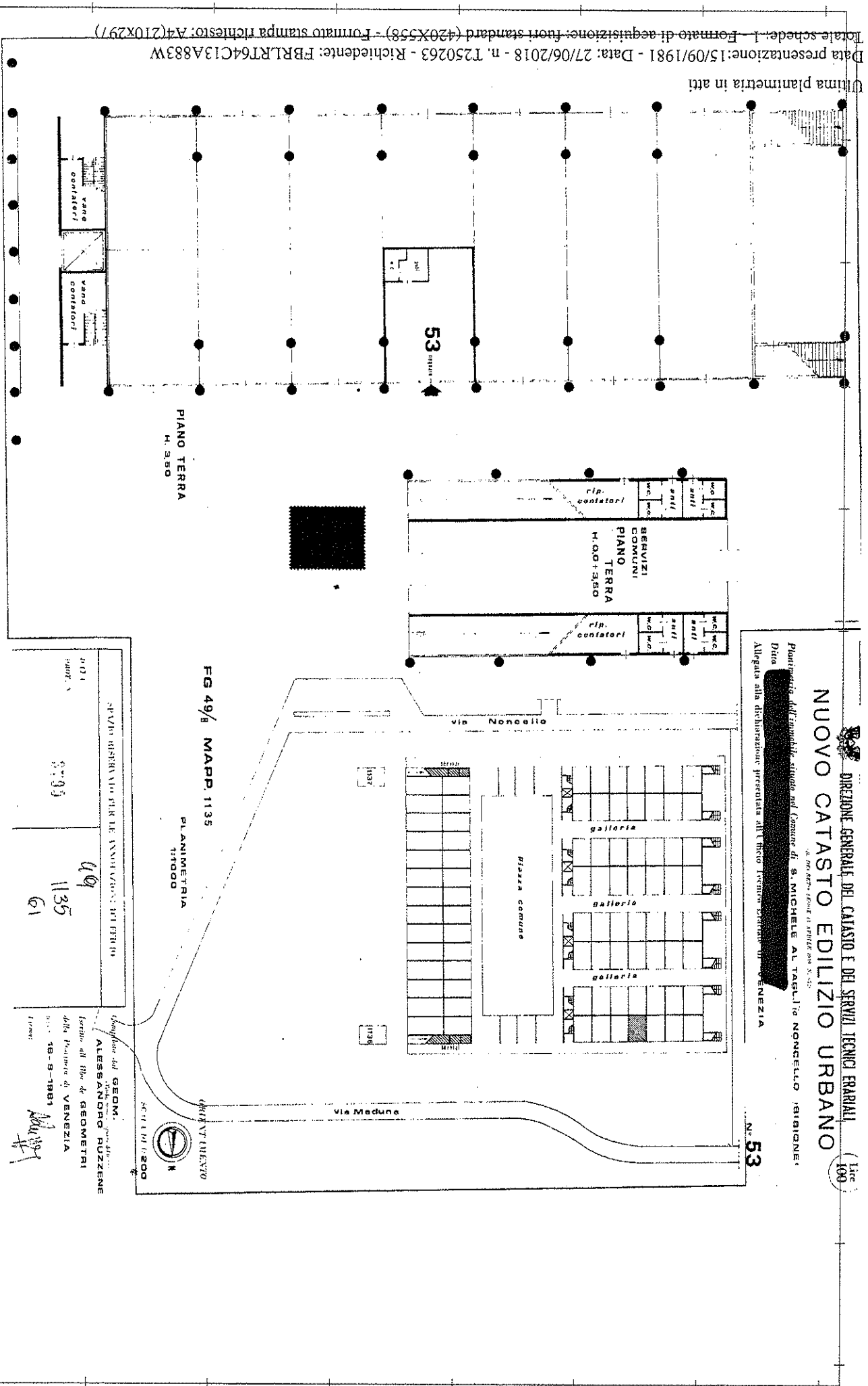
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di S. MICHELE AL TAGLILO NONCELLO (VI) -  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario Catastale di VENEZIA

№ 53

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T250263 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X558) - Formato stampa richiesta: A4(210X297)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL PERITO		49	
1135	1135	61	61
Geom. del Catasto <b>ALESSANDRO RUZZENE</b> iscritto all'Albo di GEOMETRI della Provincia di VENEZIA n. 18-9-1981 Trieste		1135 61	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 61 >  
 VIA NONCELLO piano: T;

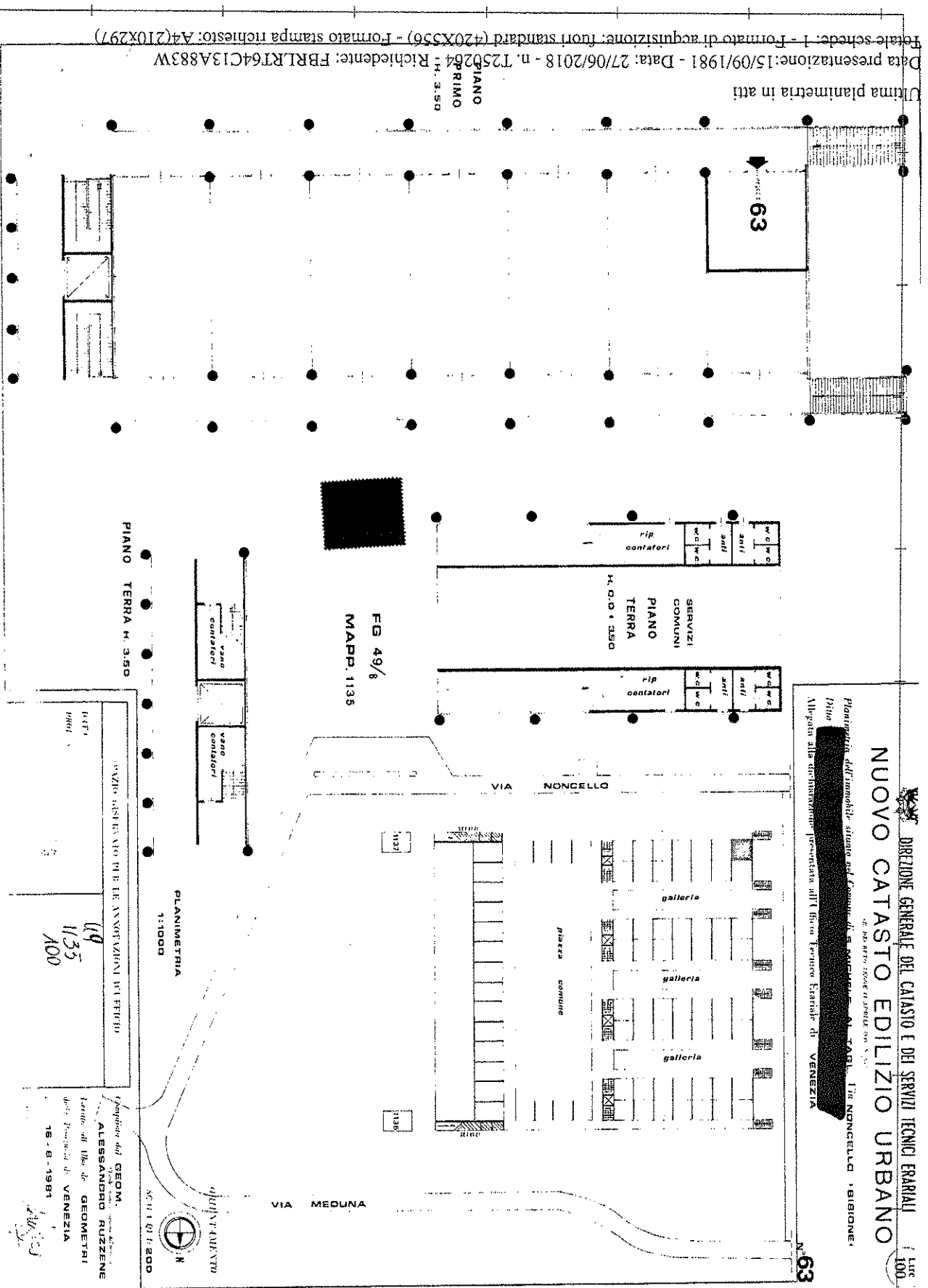
Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T250263 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Alloggio alla destinazione presentata all'I. Geom. Ferrarini di **VENEZIA**  
 Via **NONCELLO**, 100  
 Alloggio alla destinazione presentata all'I. Geom. Ferrarini di **VENEZIA**

Ultima planimetria in atti

63

63



FG 49/8  
MAPP. 1135

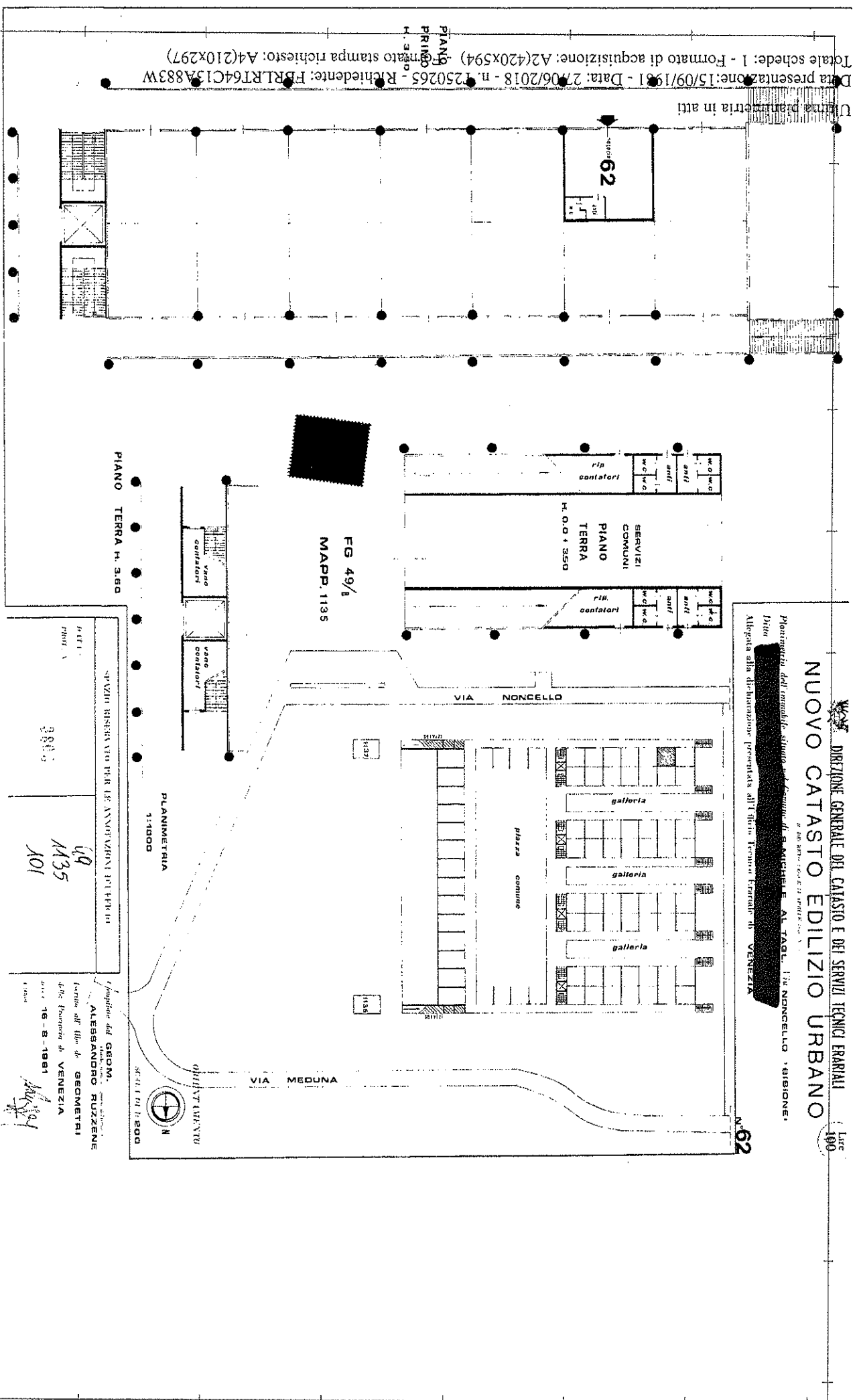
PIANO TERRA H. 3,50

OGGIO GIUSTIZIA PER LE ANNOTAZIONI RIETRO  
 1135  
 100

Compilato dal GEOM.  
**ALESSANDRO RUZZENE**  
 iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 18 - 8 - 1981

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGLI, in NONCELLO, (BISIONE),  
 Data: [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Territoriale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PRELIMINARI  
 DATA: 16-8-1981  
 GEOMETRI  
 ALESSANDRO RUZZENE  
 della Provincia di VENEZIA

49  
 M35  
 101

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 101 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Al. 28.000. LEGGE 11. FEBBRAIO 1984, N. 461

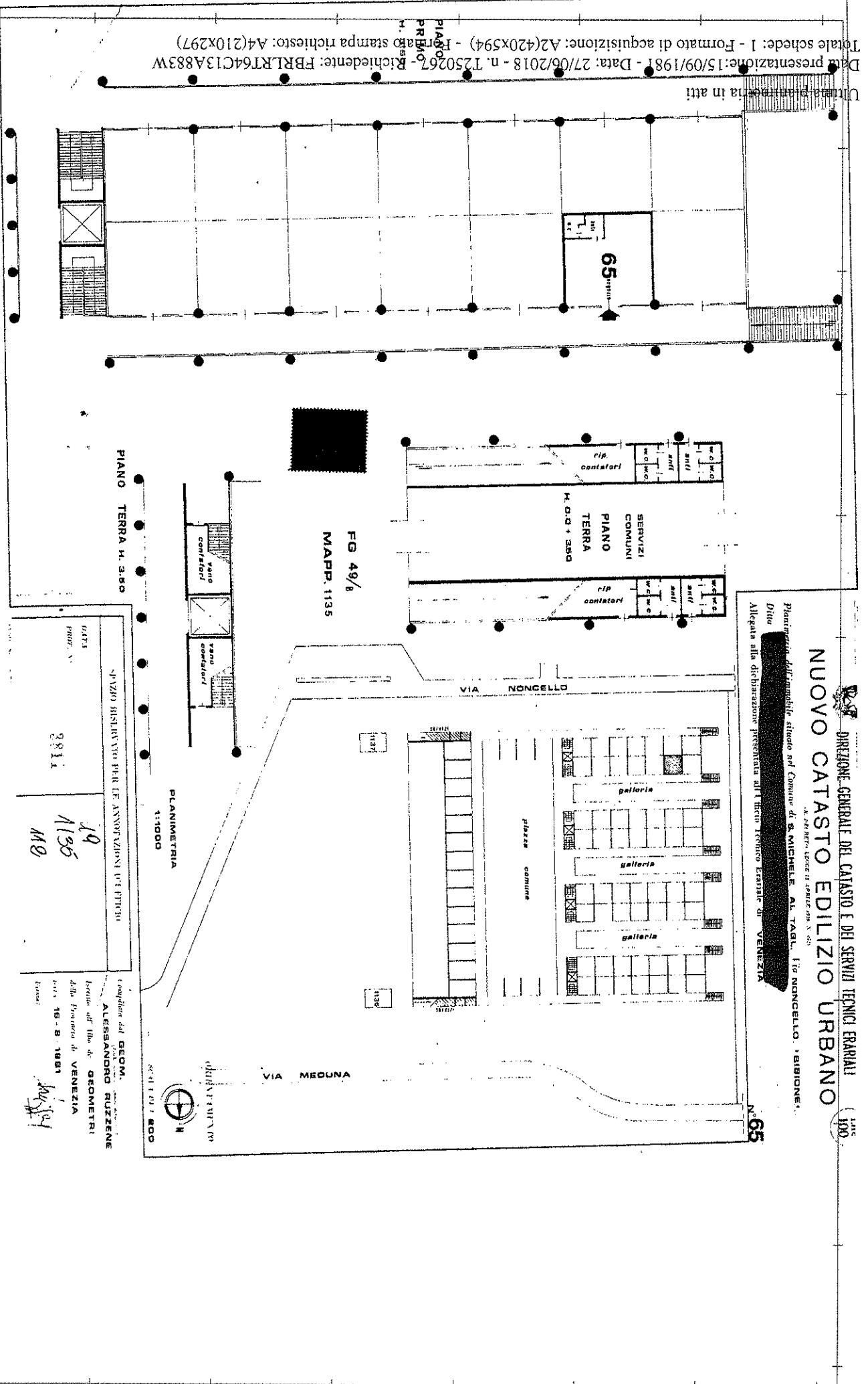
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGLIAMENTO, Via NONCELLO, 65.  
 Ditta: [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Istituto Tecnico Erariale di VENEZIA.

N. 65

1:100

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T250267 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampato: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 112 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T250267 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

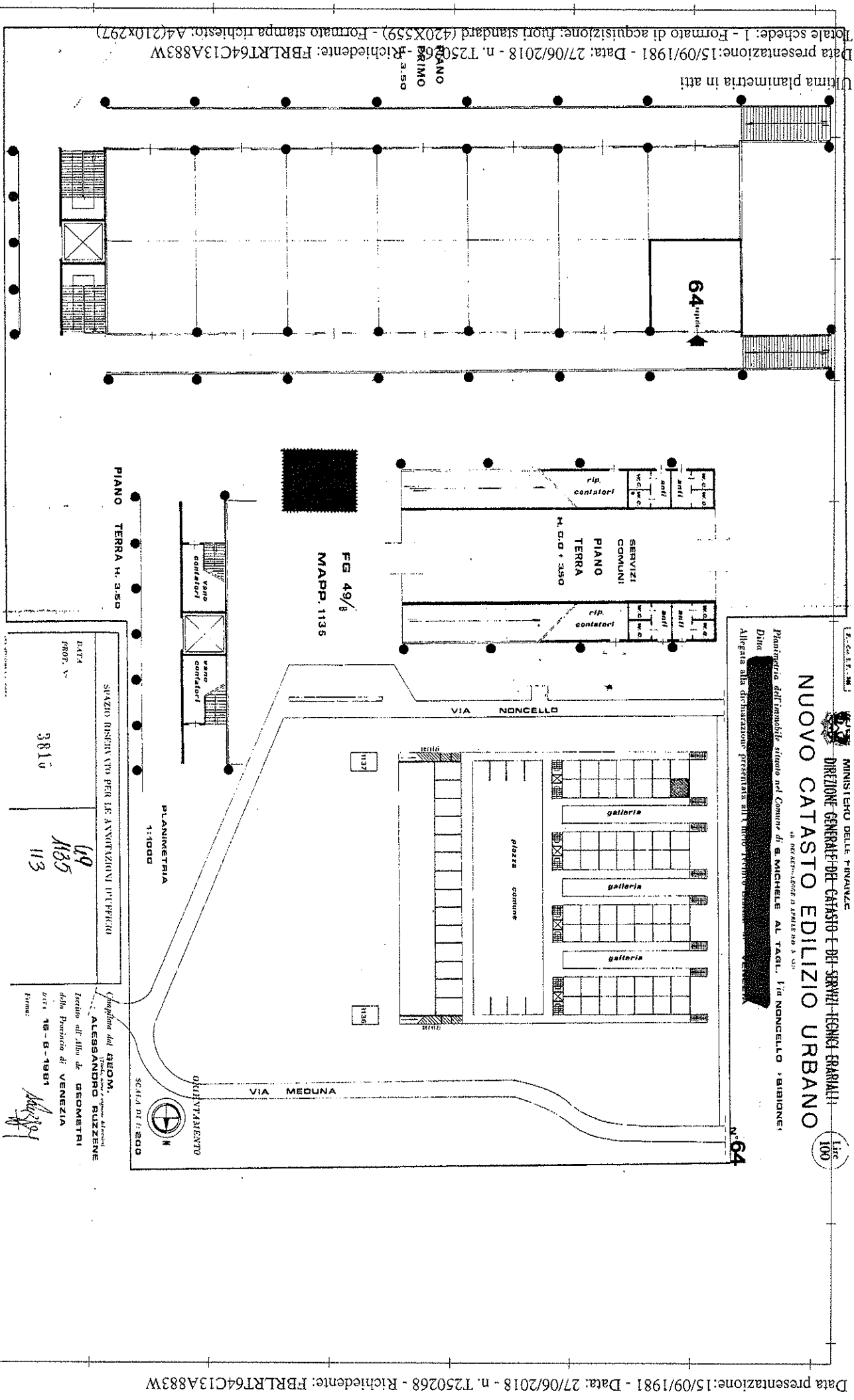


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

14.02.1987 - Legge n. 39 del 28.2.1987 art. 3, c. 1

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGLI, Via NONCELLO 1 BIBIONEI  
Data: [redacted]  
Allegata alla planimetria presentata alla Direzione Provinciale del Catasto di S. MICHELE AL TAGLI

n. 64



64

FG 49/8  
MARP. 1135

PIANO TERRA H. 350

PLANIMETRIA 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. V.	1135
3819	113

Compilata dal GEOM. ALESSANDRO BUZZENE  
 iscritto all'Albo de GEOMETRI della Provincia di VENEZIA  
 DATA 18-8-1981  
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T250268 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420x559) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

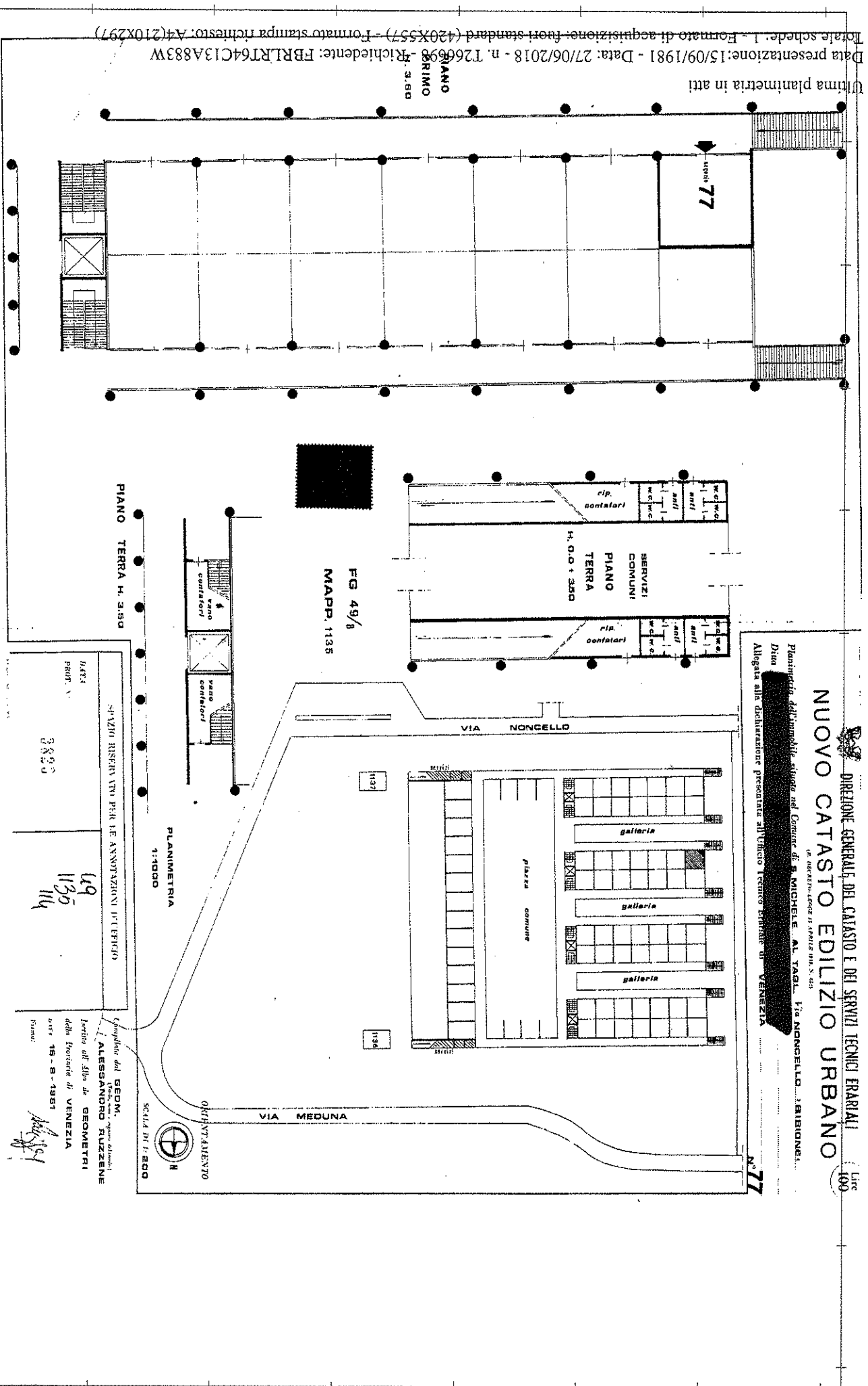
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Linea 100

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. 1/4<sup>a</sup> NONCELLLO, 3<sup>a</sup> REGIONE.  
 Data: [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di VENEZIA

Ultima planimetria in atti

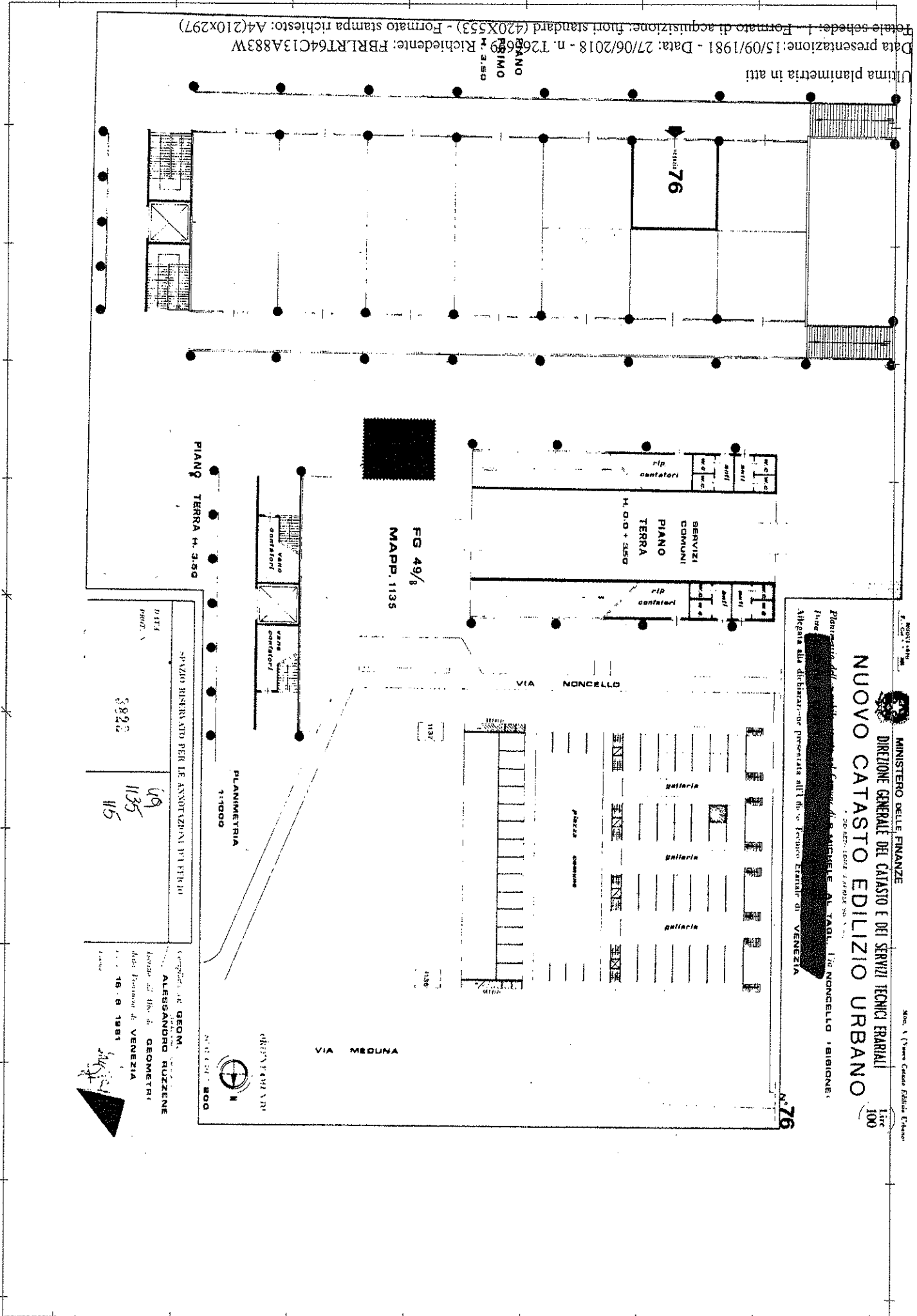
Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266698 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X557) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 114 >  
 VIA NONCELLLO piano: 1;

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266698 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 15 DICEMBRE 1981 - 15 MARZO 1982  
 Pianta del Catasto Edilizio Urbano del Comune di S. MICHELE AL TADOL - Via NONCELLO - BIBIONE.  
 Allegata alla dichiarazione presentata alla fin. e Terzo Esame di VERIFICA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMEN TO (0404) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 115 >  
VIA NONCELLO piano: T1

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

L. n. 190

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. Via NONCELLO, 116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2726/2727/2728/2729/2730/2731/2732

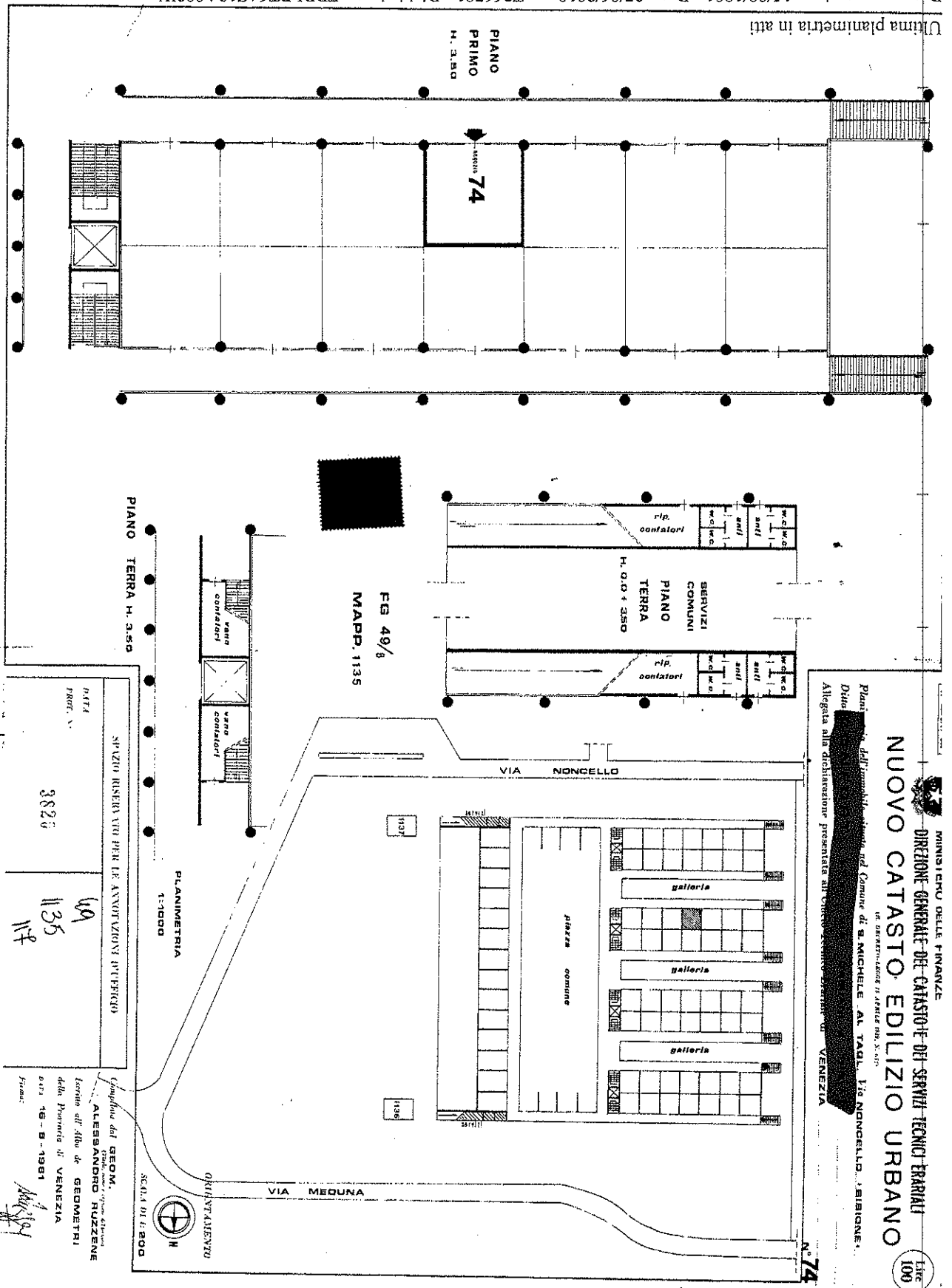


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI URBANI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Fig. 109

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. Via NONCELLO, BIBIONE.  
Allegata alla dichiarazione presentata al Comune di S. MICHELE AL TAGL. - VENEZIA.

Ultima planimetria in atti



SPAZIO RISERVATO PER LE AUTORIZZAZIONI INTERIORI

DATA PROT. N. 3826

1135  
117

Compilata dal GEOM. ALESSANDRO RUZZENE  
torino all'atto di GEOMETRI della Provincia di VENEZIA  
data 18-9-1981  
Firma: *Alessandro Ruzzene*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMEN TO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 117 >  
VIA NONCELLO piano: T;

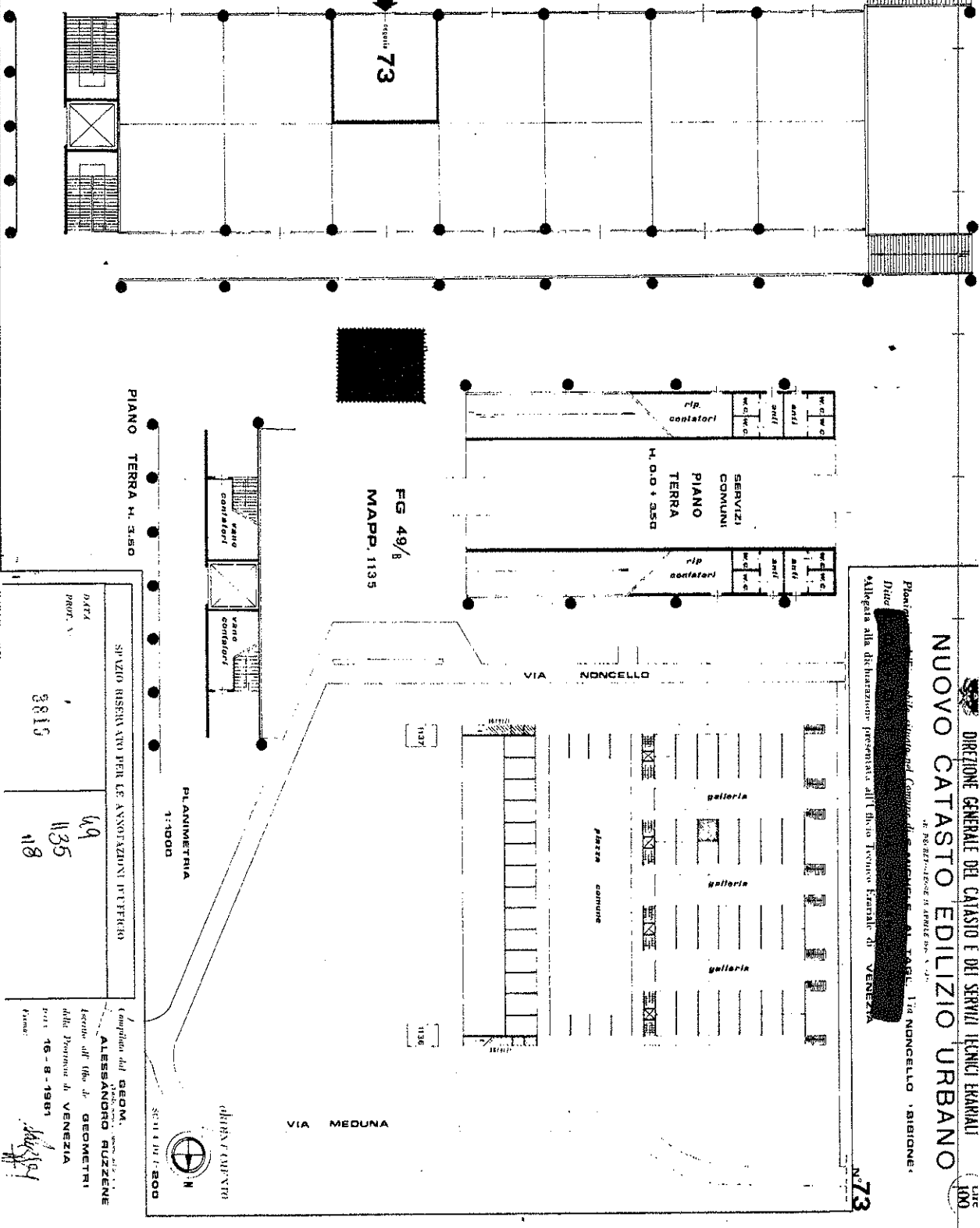
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIAUI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

IN PRESENTAZIONE IN ARRETRATI N. 2/01

Planimetria in scala ridotta nel Comune di **S. MICHELE TAGLIAMEN TO** - AL TAB. 118 NONCELLO - SIG. 118  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **VENEZIA**

Forma planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Data: 27/06/2018 - n. T266702 - Richiedente: FBRLRT64C13A83W  
 Formato stampato: A4(210x297)



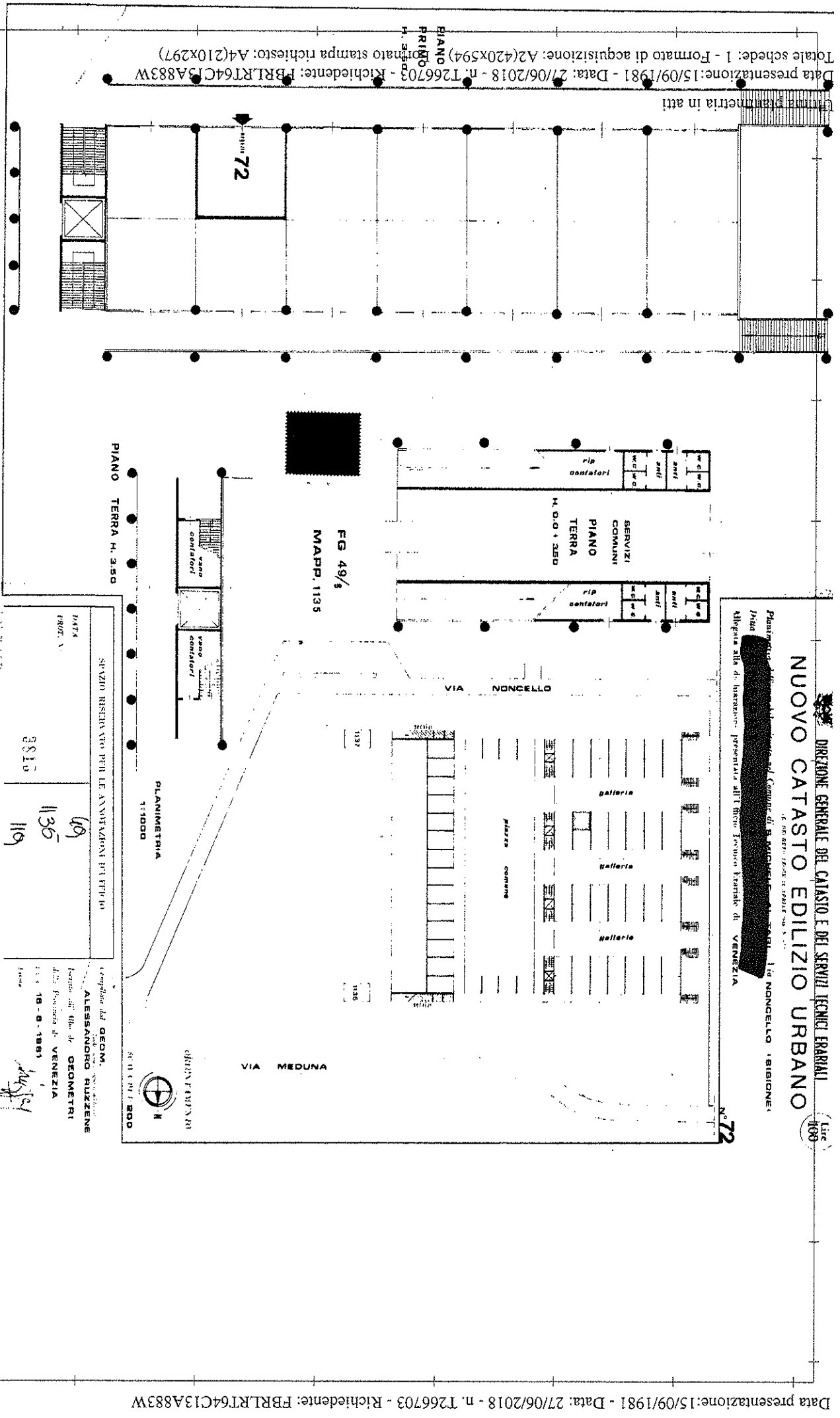
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI UTTERIO  
 DATA PROF. V. 3813  
 1135  
 118  
 (compilata dal GEOM. ALESSANDRO RIZZENNE  
 iscritto all' Ord. di GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 part. 16-8-1987  
 firmata: *Alessandro Rizzenne*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMEN TO (0040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 118 >  
 VIA NONCELLO piano: T;

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266702 - Richiedente: FBRLRT64C13A83W

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria di un'abitazione nel Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - Via NONCELLO 119 - BIGNONE  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PIU' FREQUENTI

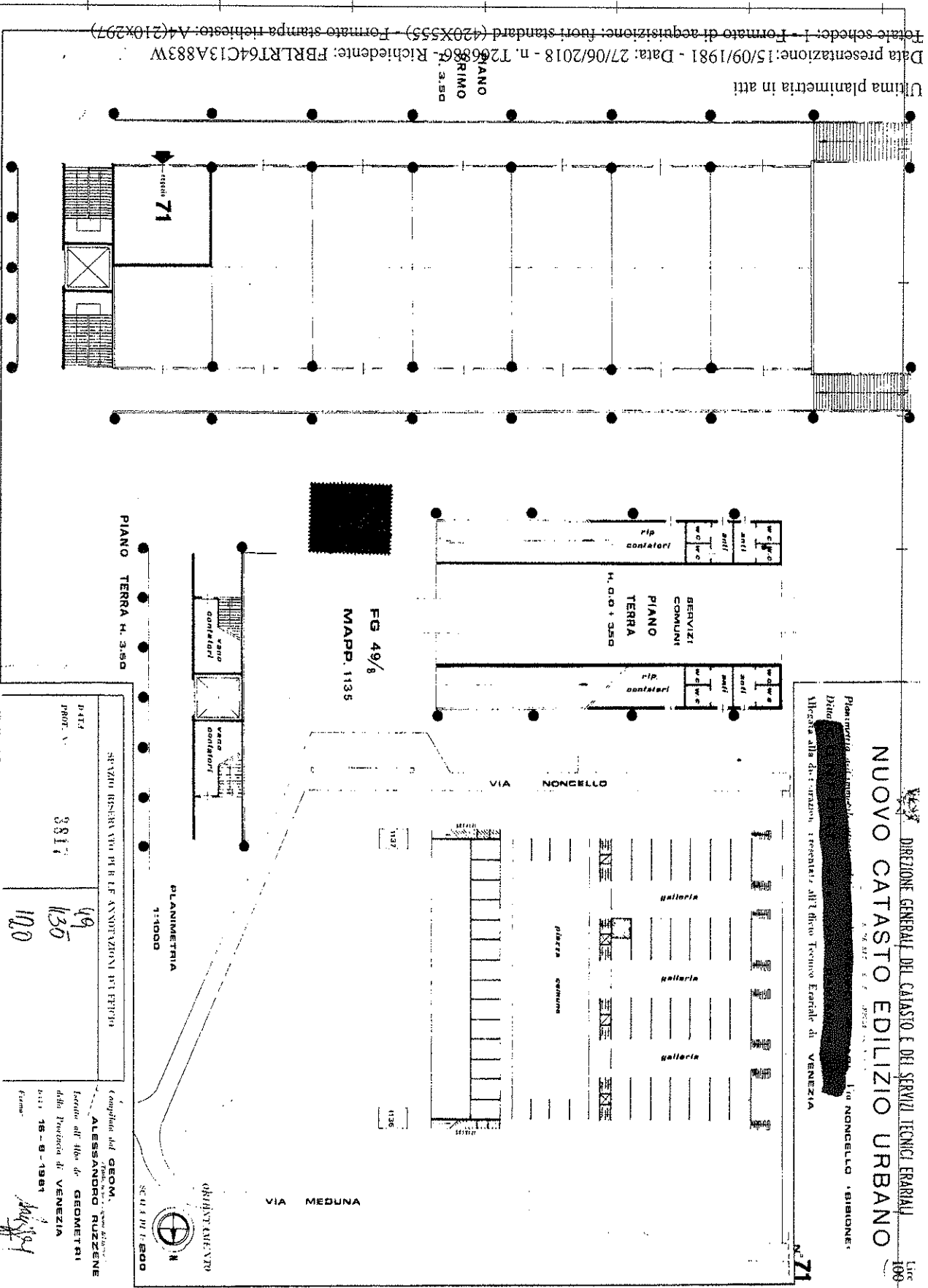
DATA PROT. N.	1135	119
8815	1135	119

Completato dal GEOM.  
**ALESSANDRO RUZZENE**  
 iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 n. 16 - 9 - 1991

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 119 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria edile (mancata) del fabbricato sito in Via Noncello, 71, Comune di S. Michele Tagliamento (TV), foglio 49, particella 1135 - Subalterno: 120  
 Direzione: [REDACTED]  
 Allegata alla destinazione, i presentati all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVA VIO PER LE ANNOTAZIONI PIU' ESTESE	
DATA PROT. V.	3817
49	1135
120	
(compilata dal GEOM. ALESSANDRO RUZZENE Iscritto all'Albo di GEOMETRI della Provincia di VENEZIA n. 15-9-1981 firma: <i>Alessandro Ruzzene</i>	

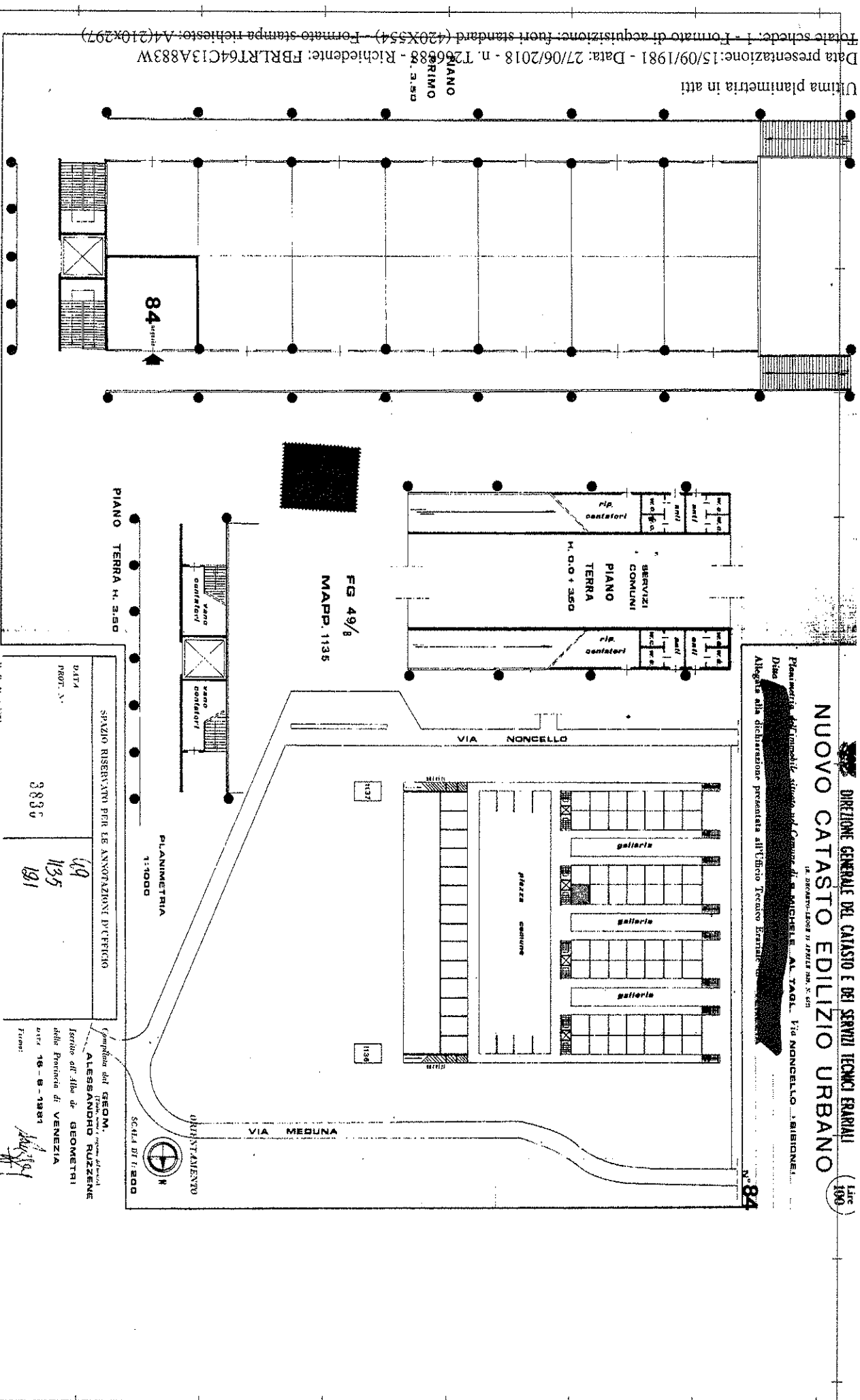
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 120 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lit. 100

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. Via NONCELLO, S. MICHELE AL TAGL.  
 Disegnata e dichiarata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale

N. 84



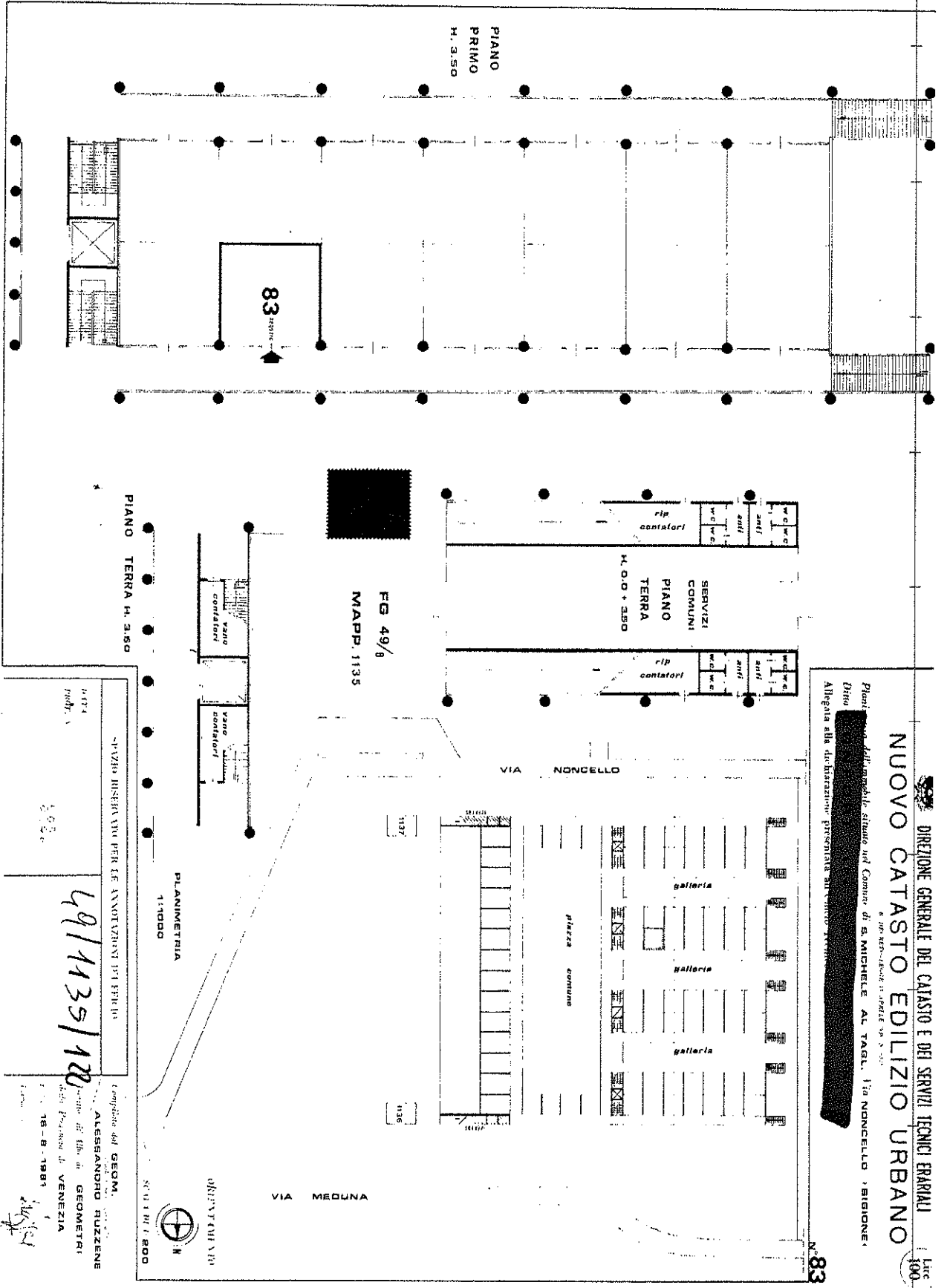
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PERTINENTI	
DATA	49
PROF. N°	1135
	1981
38350	

Completata dal GEOM. ALESSANDRO RUZZENE  
 Istituto alle file di GEOMETRI della Provincia di VENEZIA  
 data: 16 - 8 - 1981  
 Firmato: *Alessandro Ruzzene*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMEN TO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 121 >  
 VIA NONCELLO piano: T:

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di S. MICHELE AL TAGL. 11a NONCELLO (BIBIONE).  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla distribuzione presentata al numero [REDACTED]

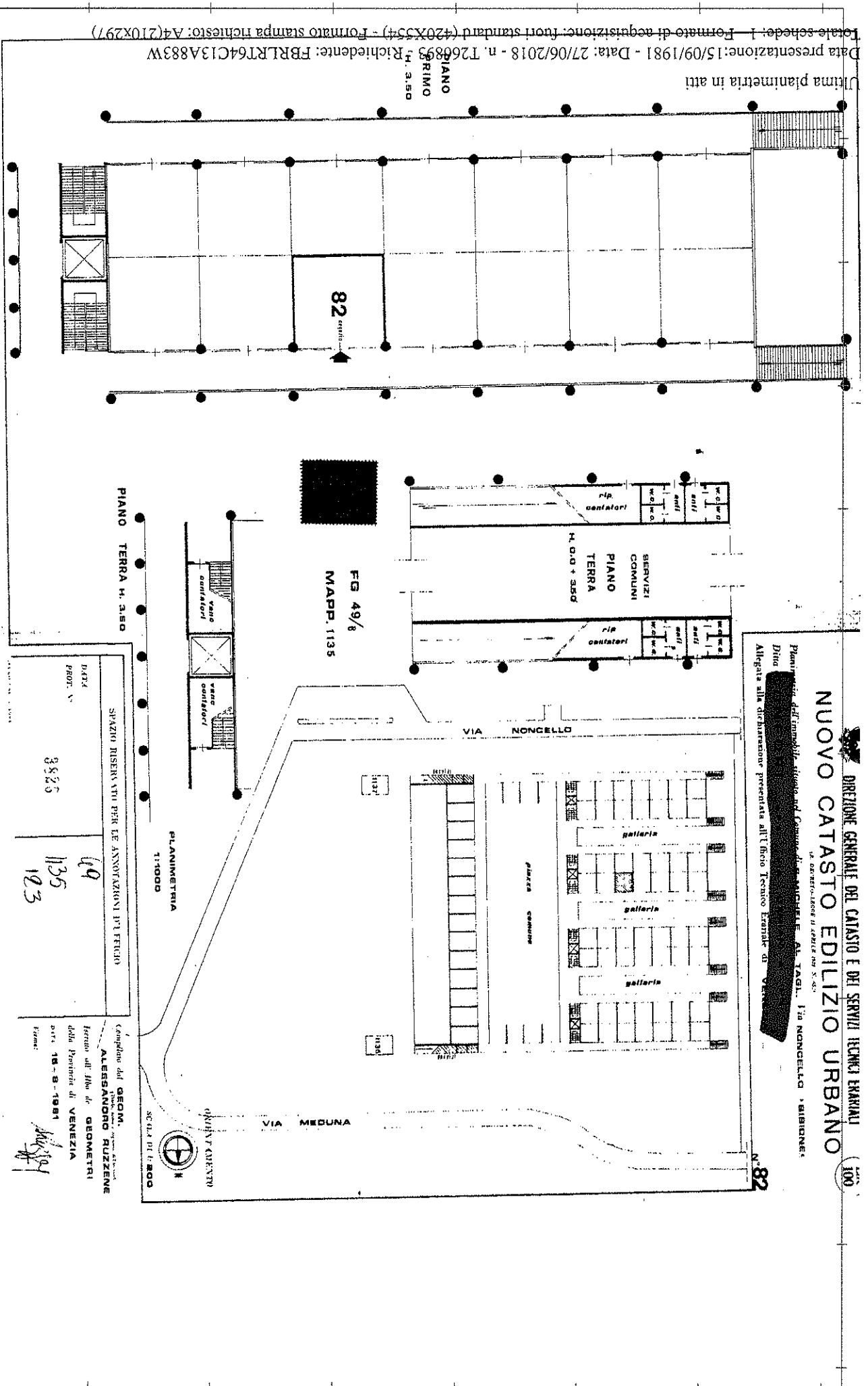
Ultima planimetria in atti



-VIAO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DI TERZO  
 L'ingegnere del GEOM.  
**ALESSANDRO RUZZENE**  
 -CATASTO-Ufficio di S. di GEOMETRI  
 -CATASTO-Ufficio di VENEZIA  
 15-09-1981  
 49/1135/120  
 1137  
 1136

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TERRA ERIANALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 IN DIREZIONE E SOFFO IL CAPO UFFICIO AL TAGL. VIA NONCELLO - BIBIONE.  
 Piantina dell'immobile sita nel Comune di S. MICHELE TAGLIAMEN TO - AL TAGL. VIA NONCELLO - BIBIONE.  
 Ditta [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattore di [redacted]

Ultima planimetria in atti



FG 49/8  
MAPP. 1135

PIANO TERRA H. 3,50

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI IN FOLIO

DATA PROT. N°	149
	1135
	123
9525	

Completata dal GEOM. ALESSANDRO RUZZENE  
 Istituto all. lib. de GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 data 18-8-1981  
 Firmato: [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMEN TO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 123 >  
 VIA NONCELLO piano: T.

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in attuazione del D.Lgs. n. 446 del 30.6.1998

Planimetria di un edificio di proprietà di S. MICHELE AL TABL. 110 NONCELLO, REGIONE VENETA

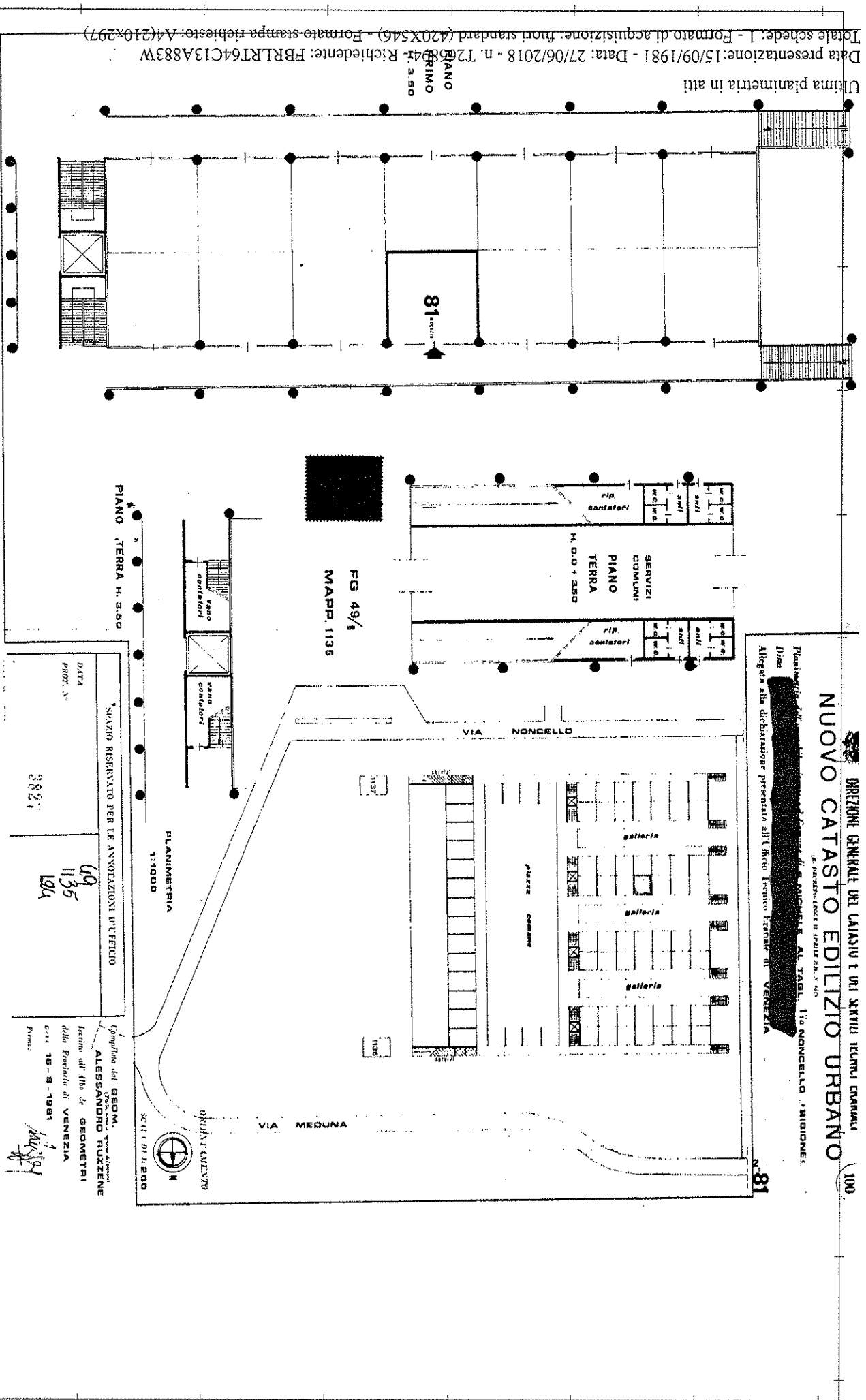
Disegnata da: [Redacted] Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreno Territoriale di VENEZIA

100

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266894 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X546) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)



PIANO TERRA H. 2,50

FG 49/1  
MAP. 1135

PLANIMETRIA  
1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI ALL'EDIFICIO

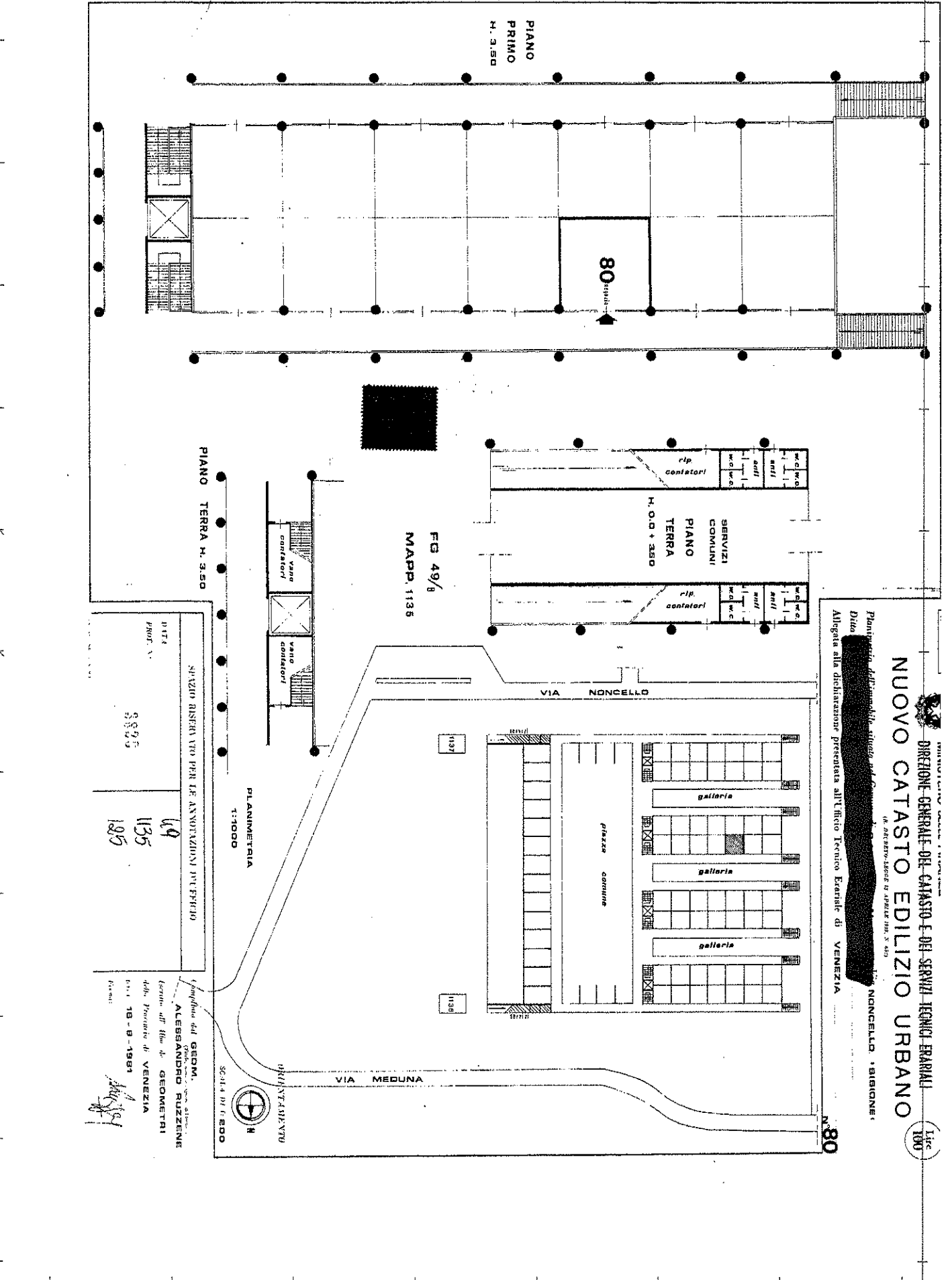
DATA PROT. N° 3827

69  
1135  
1004

Geometra del Trib. di Venezia  
ALESSANDRO RUZZENE  
Iscritto all'Albo de' GEOMETRI  
della Provincia di VENEZIA  
C.N.G.E.A. n. 10-9-1981  
Firma: [Signature]

Data presentazione: 15/09/1981 - Data: 27/06/2018 - n. T266894 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W





**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

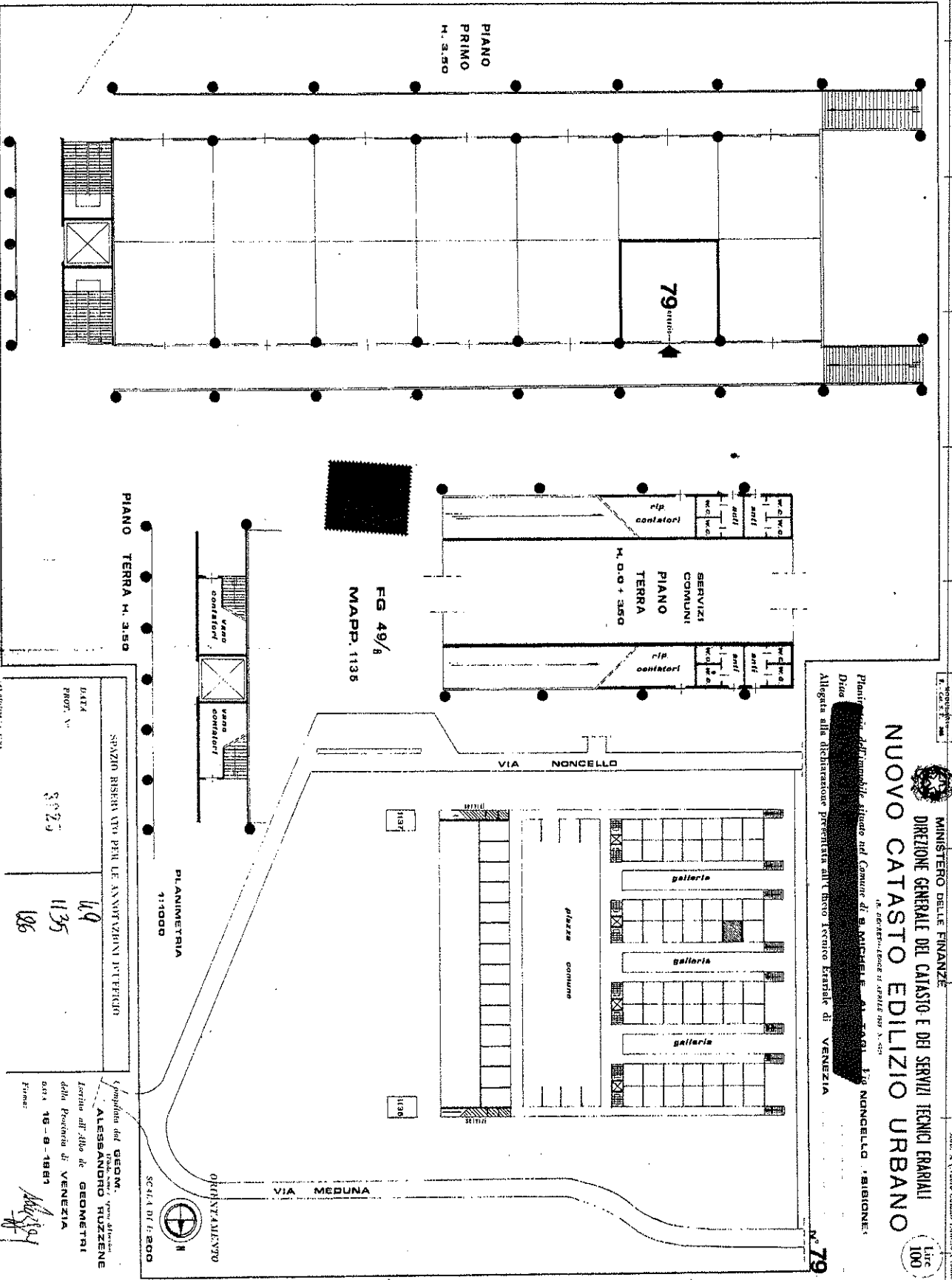
Planimetria dell'immobile sita in Via Noncello n. 80, Comune di Venezia, allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Venezia.  
 Ditta: [REDACTED]  
 VIA NONCELLO, 80 - BIRGIONE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL PEFIFO  
 DATA PROT. N. 8895  
 1135  
 1885

Geografia del GEOM. ALESSANDRO RUZZENE  
 fornita all'Ufficio di GEOMETRI della Provincia di VENEZIA  
 Data: 18-8-1981

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMEN TO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 125 >  
 VIA NONCELLO piano: T;

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. a) della Legge n. 46 del 28.2.1983  
 Piano urbanistico dell'immobile, situato nel Comune di S. MICHELE P. AL TAGLIAMENTO, 170 NONCELLO, S. BIONE.  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Ictico Erariale di VENEZIA

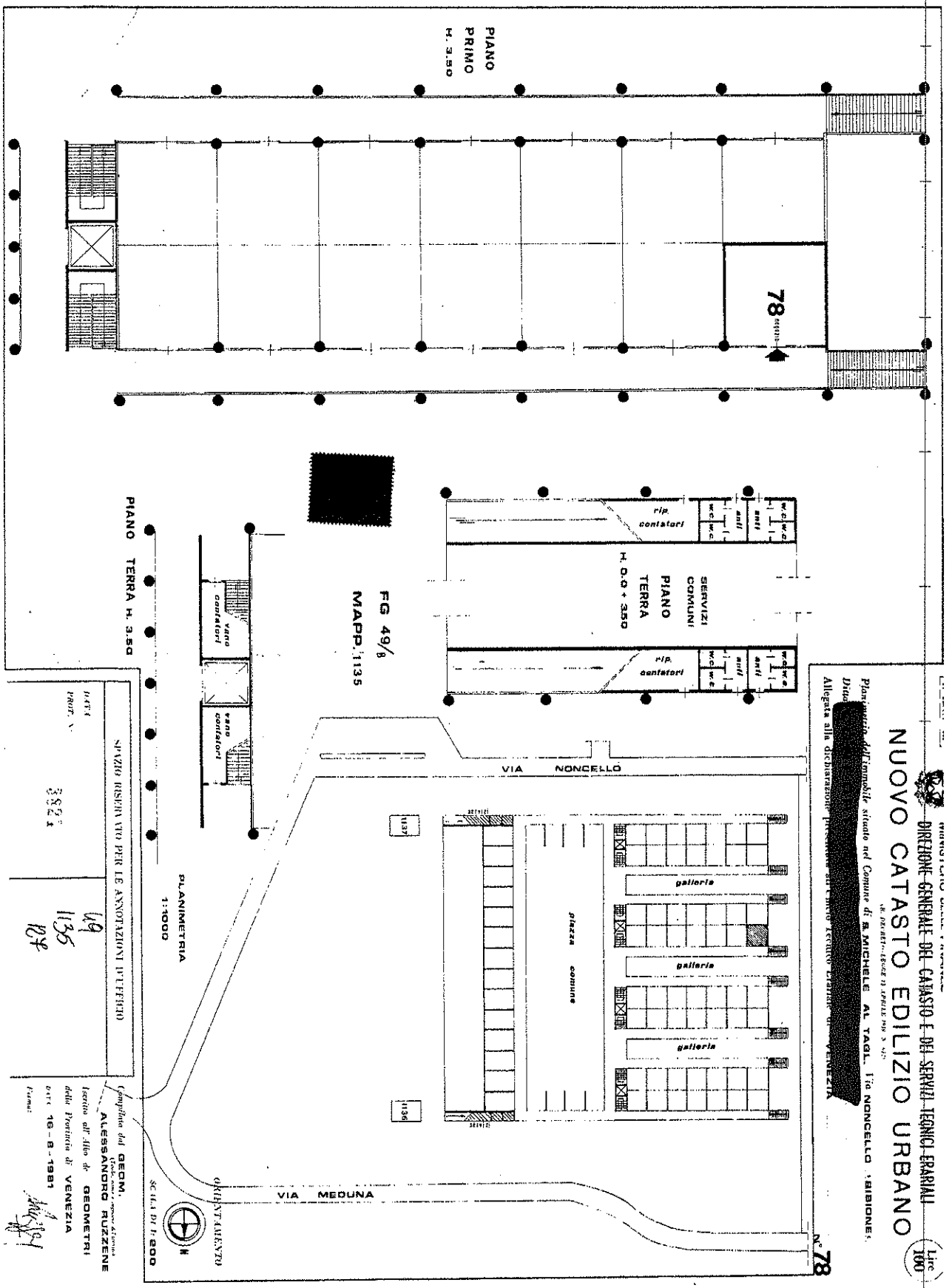


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 126 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

Compilato dal GEOM.  
 ALESSANDRO RUZZENE  
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
 della Provincia di VENEZIA  
 data 16-8-1981  
 Firmat: *[Signature]*

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di S. MICHELE AL TAGLIAMENTO, 1135 - Subalterno: 127 >  
Allegata alla circoscrizione: Presentare all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 127 >  
VIA NONCELLO piano: 1;

Spazio riservato per le annotazioni dell'Ufficio  
PROF. V. 3822  
1135  
127  
Compilato dal GEOM. ALESSANDRO RUZZENE  
lettore all'Alto di GEOMETRI  
della Provincia di VENEZIA  
date 16-8-1981  
Firma: *Alessandro Ruzzene*

Ultima planimetria in atti  
 Data: 27/06/2018 n. T250270 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: 108  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

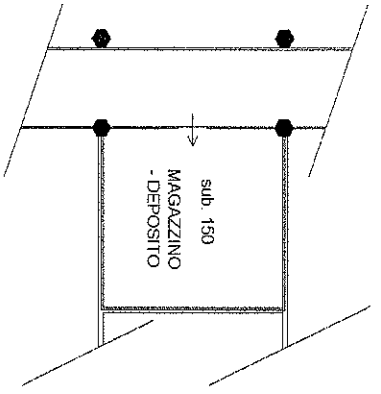
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Venezia

Dichiarazione protocollata n. 000263992 del 17/12/2003  
 Planimetria di r.i.v. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Noncello  
 cat. C1V.

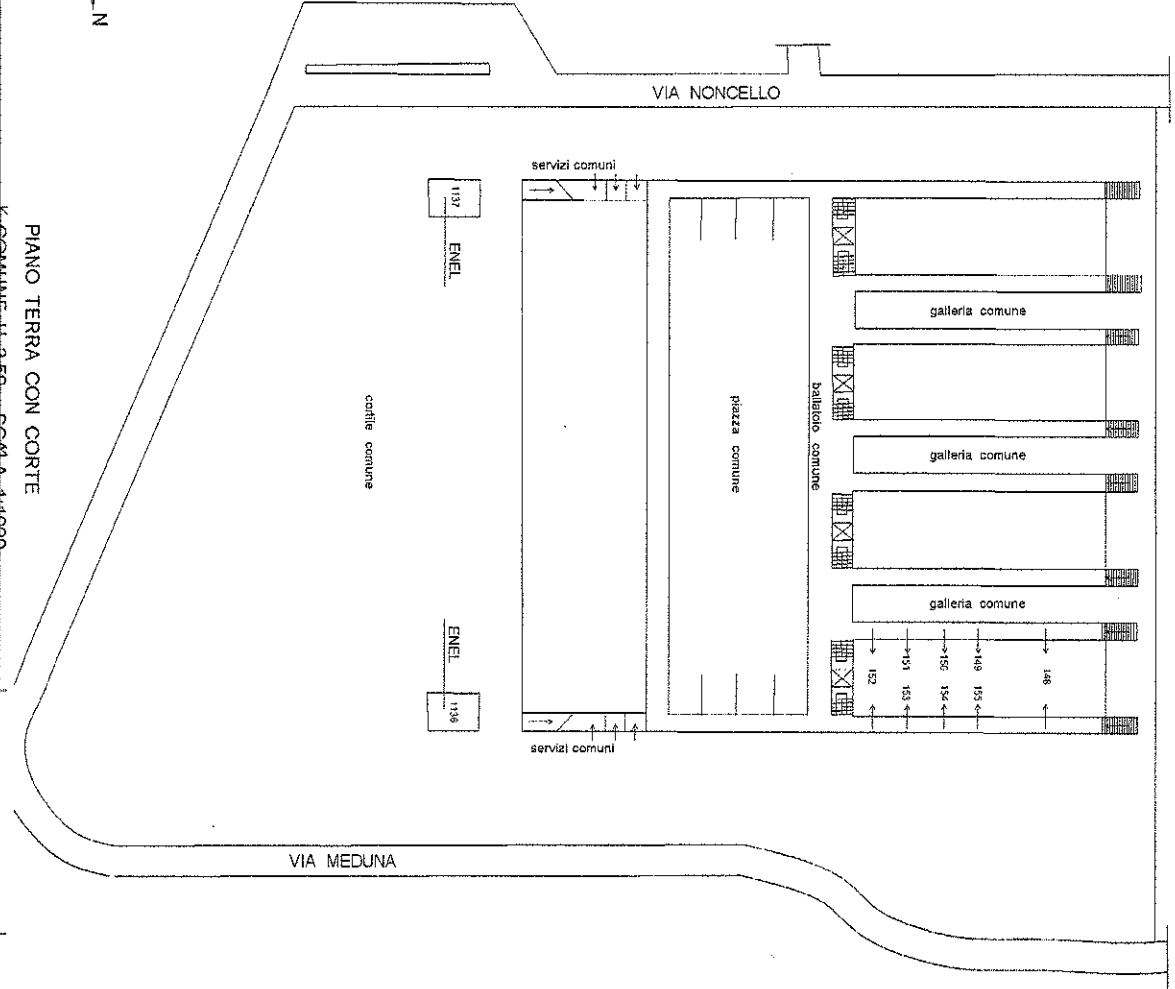
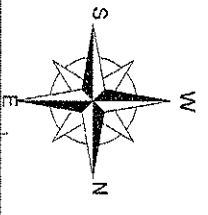
Identificativi Catastrali:  
 Sezione: 49  
 Foglio: 1135  
 Particella: 1135  
 Subalterno: 150

Completata da:  
 Ruzzeno Alessandro  
 Iscritto all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia N. 738

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
 H. 3,50 SCALA 1:200



PIANO TERRA CON CORTE

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE E TAGLIAMENTO (0040) - Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 150 >  
 VIA NONCELLO piano: 1;

**Agenzia del Territorio**  
**CAIATO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Venezia

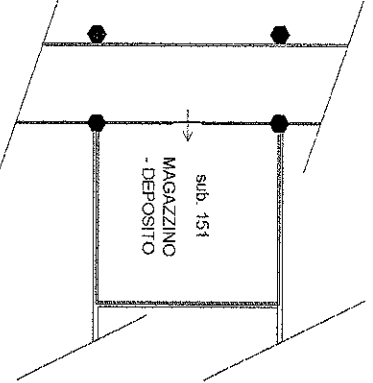
Dichiarazione protocollo n. 000263592 del 17/12/2003  
 Planimetria di n.r.a. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Noncello civ.

Identificativi Catastrali:  
 Sezione:  
 Foglio: 49  
 Particella: 1135  
 Subalterno: 151

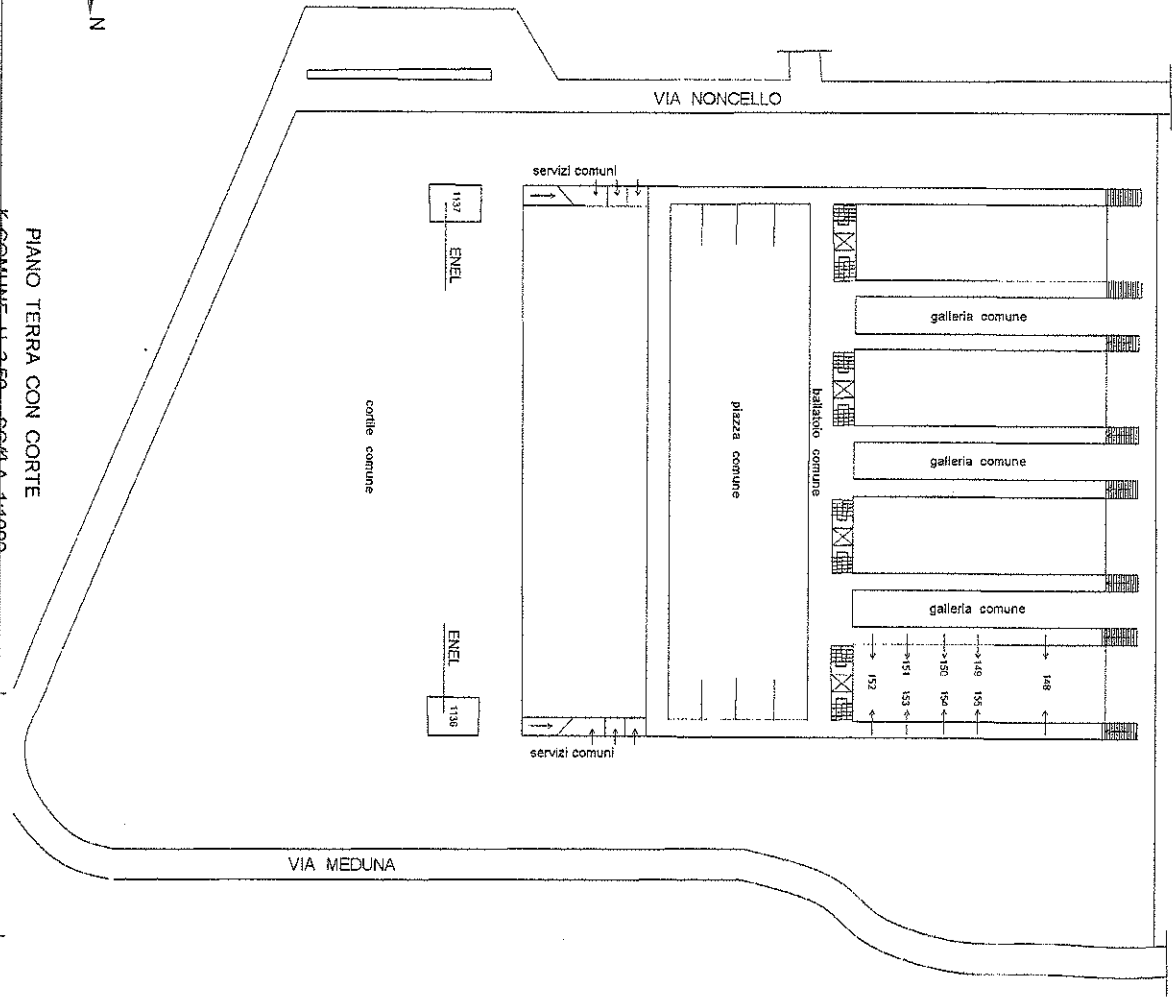
Compilata da:  
 Ruzeze Alessandro  
 Iscritto all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia N. 738

Ultima planimetria in atti  
 Data: 27/06/2018 n. T266402 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
 H. 3,50 SCALA 1:200



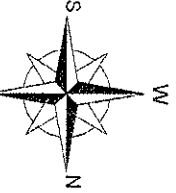
PIANO TERRA CON CORTE

F. COMUNE H. 3,50 SCALA 1:1000

Urban Of

Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 151

Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE E TAGLIAMENTO (0040)



VIA NONCELLO piano: 1;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 27/06/2018  
 n. T266404 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda n. 108  
 Scala 1: 200

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Venezia

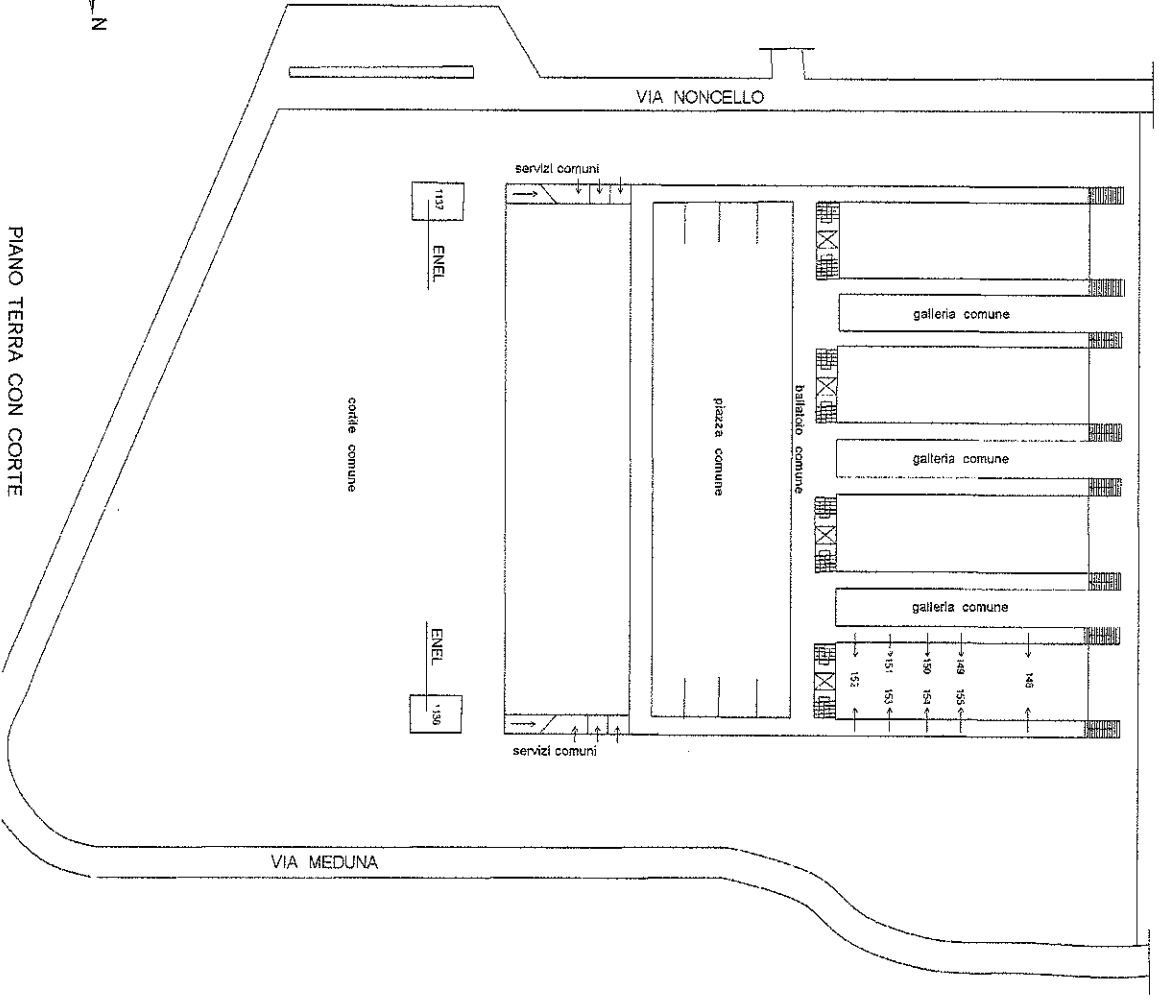
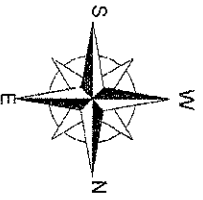
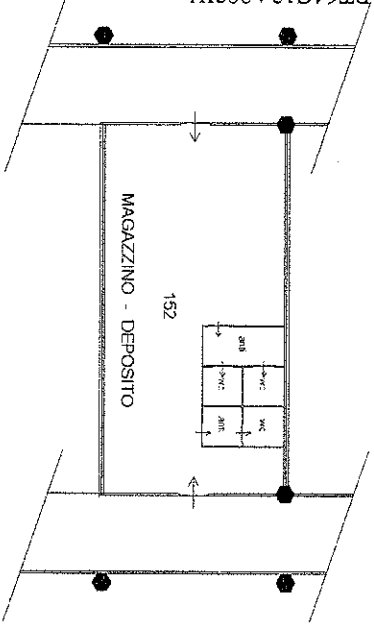
Dichiarazione protocollo n. 000263592 del 17/12/2003  
 Planimetria di n. l. n. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Noncello  
 civ.

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 49  
 Foglio: 135  
 Particella: 135  
 Subalterno: 152

Compiuta da:  
 Rizzene Alessandro  
 Iscritto all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia

N. 738

PIANTA PIANO PRIMO  
 H. 3.50 SCALA 1:200



Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (040)  
 VIA NONCELLO piano: 1;  
 PIANO TERRA CON CORTE  
 COMUNE: 1-3-56 - SCALA: 1:1000  
 foglio 01  
 Foglio: 49 - Particella: 135 - Subalterno: 152

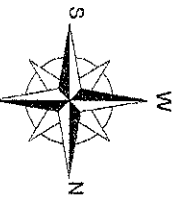
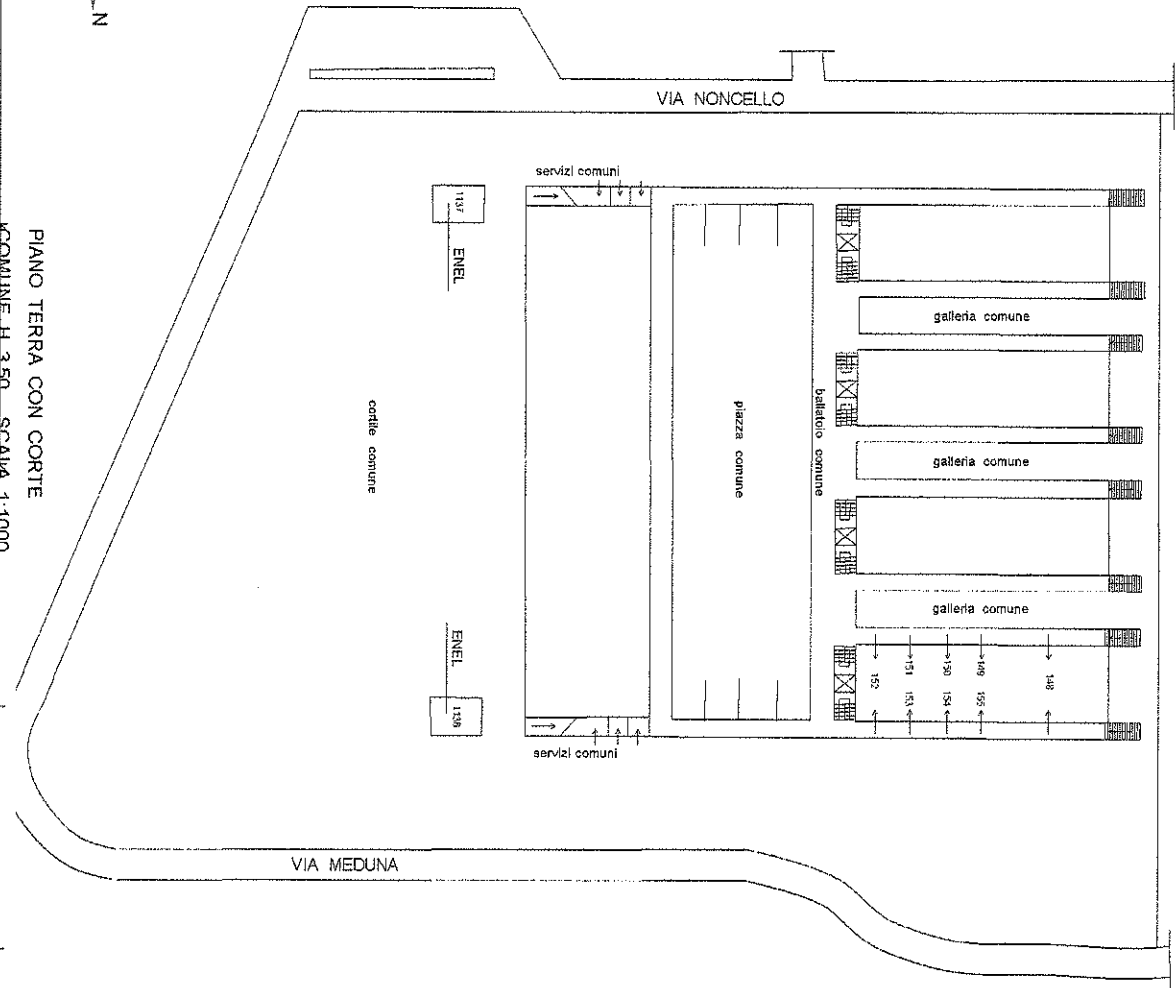
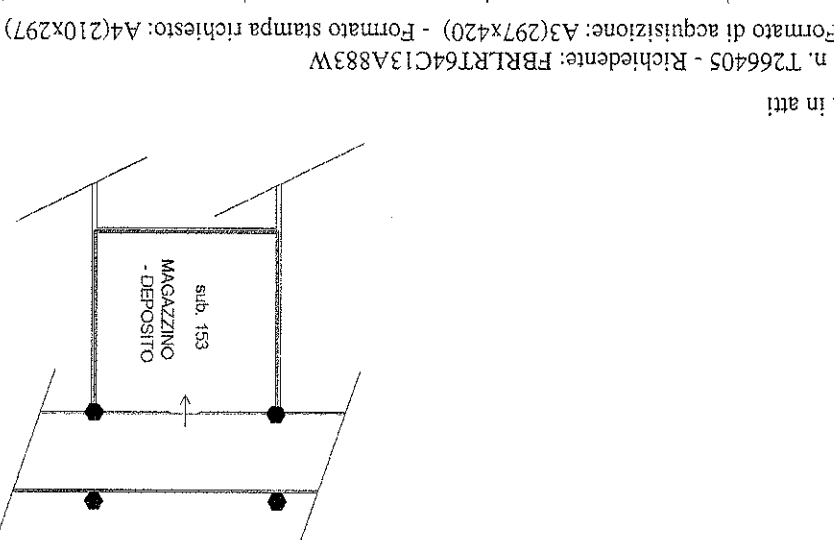
Ultima planimetria in atti  
 Data: 27/06/2018 n. T266405 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
 Totale schede: Scheda n. 138  
 Scala 1:200

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Venezia

Dichiarazione protocollata n. 000263592 del 17/12/2003  
 Planimetria di n.r.v. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Noncello civ.

Identificativa Catastale:  
 Sezione: 49  
 Foglio: 49  
 Particella: 1135  
 Subalterno: 153

Compilata da:  
 Razzene Alessandro  
 Iscritto all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia N. 738



Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 153  
 PIANO 01  
 VIA NONCELLO piano: 1;

Ultima planimetria in atti  
Data: 27/06/2018 n. T266406 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

Amministrazione protocollata n. 000263592 del 17/12/2003  
Planimetria di u.t.u. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
Via Noncello  
civ.

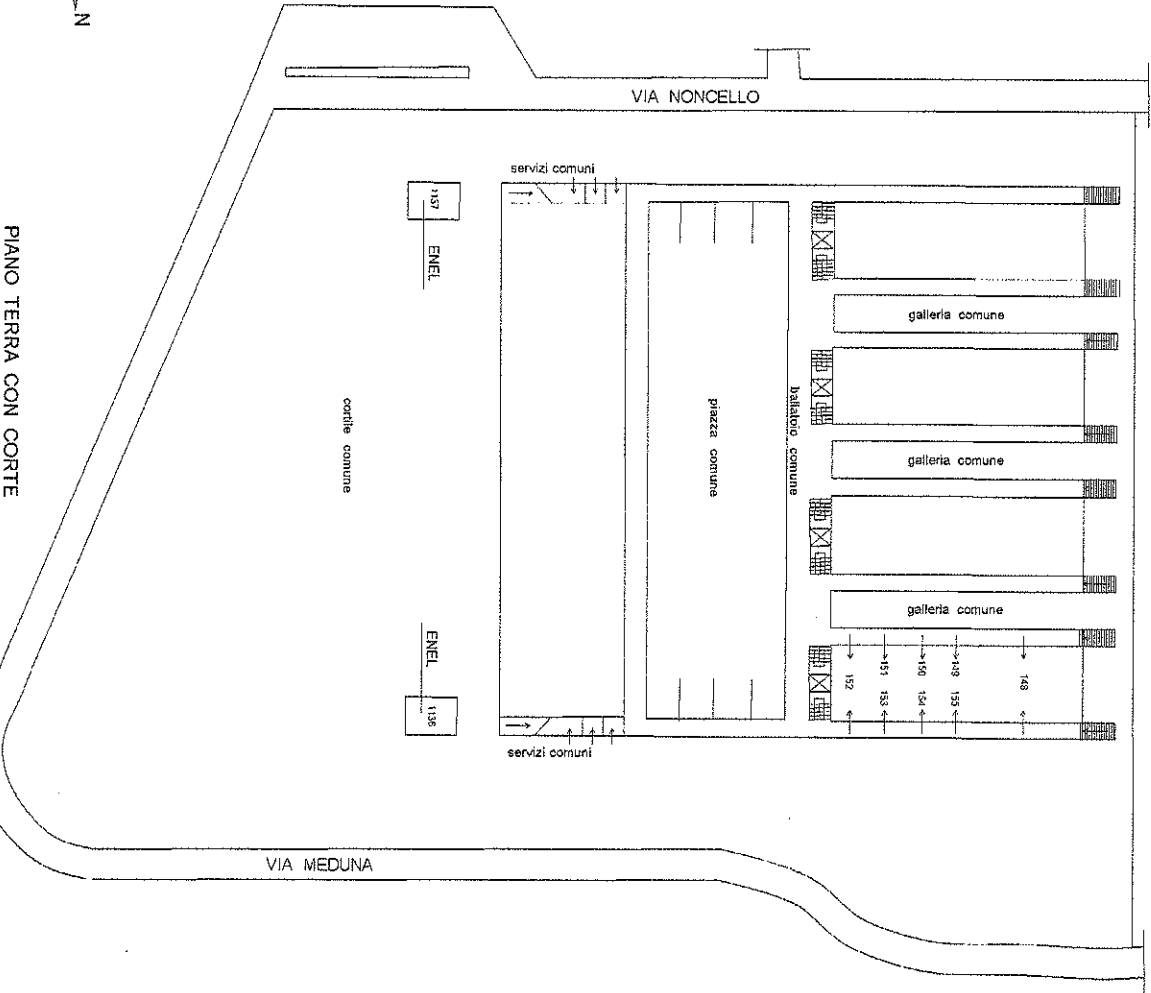
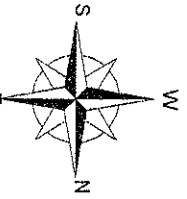
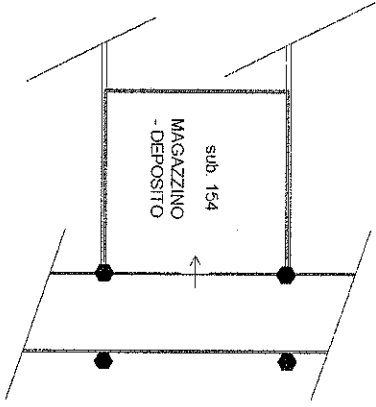
Identificativi Catastali:  
Sezione: 49  
Foglio: 1135  
Particella: 1135  
Subalterno: 154

Completata da:  
Ruzzone Alessandro  
Isortito all'Albo:  
Geometri  
Prov. Venezia

N. 738

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO  
H. 3,50 SCALA 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - Foglio: 49 - Particella: 1135 - Subalterno: 154  
VIA NONCELLO piano: 1;