

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 40/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

comune di San Michele al Tagliamento

Lotto 001 via Lira F. 50 mapp. 3441 sub 42

Lotto 002 Corso del Sole, 72 F. 50 mapp. 300 sub 7

Lotto 003 Corso del Sole, 74 F. 50 mapp. 300 sub 8

comune di Portogruaro

Lotto 001 via Romagna, 8 F. 46 mapp. 740 sub 7

Lotto 002 via Romagna, 8 F. 46 mapp. 740 sub 8

Lotto 003 via Romagna, 6 F. 46 mapp. 786-932

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 4 settembre 2015, nell' Esecuzione Immobiliare n° 40/2015, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 11 settembre 2015, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 5 ottobre 2015, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, al [REDACTED], eseguita, al sostituto del Custode, ed all'avv.to Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante, presso le rispettive sedi, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 14 ottobre 2015 alle ore 09:30 presso gli immobili staggiati siti in comune di San Michele al Tagliamento, località Bibione Corso Del Sole, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al giorno successivo 15 sempre alle ore 09:30, nello stesso luogo e se del caso, con accesso forzoso; viene comunicato inoltre che in tale sede verranno concordati i tempi e modalità dei sopralluoghi presso gli altri immobili oggetto d'esecuzione;
- il giorno ed all'ora su stabilite sono presenti in loco il geom. Andrea Falomo collaboratore del sostituto del custode [REDACTED] vengono iniziate le operazioni peritali di rito rivolte ai rilievi metrici, descrittivi e fotografici del primo bene staggiato sito in Corso del Sole, 72, Bibione;
- con nota dd 16 ottobre 2015, inviata sempre tramite servizio postale con procedura di raccomandata AR, all'esecutata, al sostituto del Custode ed alla ditta [REDACTED] a-taria dell'immobile sito in via Lira Bibione, viene comunicato il prosieguo delle operazioni peritali presso l'immobile stesso per il giorno 26 ottobre 2015 alle ore 15:00 ed in caso d'impossibilità d'accesso al successivo giorno 28 se del caso con accesso forzoso;
- con nota di pari data inviata sempre tramite servizio postale con procedura di raccoman-

data AR, all'esecutata, al sostituto del Custode viene comunicato che le operazioni peritali proseguiranno presso gli immobili siti in Portogruaro via Romagna 6 ed 8 il giorno 28 ottobre 2015 ore 09:00;

- come da comunicazioni di cui sopra in data 26 ottobre vengono rese le operazioni peritali di rito presso l'immobile in Bibione via Lira e nell'occasione vengono pure effettuate le operazioni peritali di rito presso l'altra unità immobiliare Corso del Sole, 74;
- le operazioni peritali presso gli immobili in Portogruaro, previo accordi telefonici vengono rinviati al 14 ottobre ore 09:00 presso il fabbricato in via Romagna, 6 ed al 17 novembre ore 15:00 presso l'immobile in via Romagna, 8, ciò per esigenze delle persone che occupano gli immobili stessi
- in tempi diversi:
 - vengono accertati ed estratte copie dei provvedimenti edilizi presso i comuni di San Michele al Tagliamento e di Portogruaro;
 - vengono effettuati gli accertamenti e prodotta documentazione di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari di Venezia e presso l'Archivio Notarile Udine e Pordenone;
 - vengono richiesti e rilasciati, alle rispettive amministrazioni condominiali, i bilanci di gestione;
- in data 30 ottobre, a mezzo del servizio telematico, viene richiesta al Giudice dell'Esecuzione proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale di giorni 60, proroga concessa con provvedimento del 2 novembre 2015.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 50 mapp. 3441 sub 42

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [redacted] ta a Concordia [redacted],
foglio 50, particella 3411, subalterno 42, indirizzo via Lira, piano T, comune San Michele
al Tagliamento, categoria C/2, classe 13, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 33,
rendita € 43,90

Lotto: 002

Corpo: A - F. mapp. 300 sub 7

Categoria: Negozio [N]

Dati Catastali:

[redacted]
foglio 50, particella 300, subalterno 7, indirizzo Corso Del Sole , piano T, comune San Mi-
chele al Tagliamento, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 40, superficie catastale
mq. 44, rendita € 435,89

Lotto: 003

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 8

Categoria: Negozi [N]

Dati Catastali:

[redacted]
foglio 50, particella 300, subalterno 8, indirizzo Corso Del Sole , piano T, comune San Mi-
chele al Tagliamento, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 26, superficie catastale
mq. 32, rendita € 283,33

Bene: via Romagna, 8 p.T - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 7

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[redacted]
foglio 46, particella 740, subalterno 7, indirizzo via Romagna, 8, piano T, comune Porto-
gruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie tot. mq. 135 escl. aree scoperte
mq. 135, rendita € 378,34

Lotto: 002

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 8

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 46, particella 740, subalterno 8, indirizzo via Romagna, 8, piano 1-1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie tot. mq. 137 escl. aree scoperte mq. 132, rendita € 419,62

Lotto: 003

Corpo: A – F. 46 mapp. 786

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 46, particella 786, subalterno =, indirizzo via Romagna, 6, piano 1-1, comune Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie tot. mq. 135 escl. aree scoperte mq. 119, rendita € 553,90

Corpo: A – F. 46 mapp. 932

Categoria:

Dati Catastali:

[REDACTED] nato a [REDACTED] novembre [REDACTED] proprietario per 2/9
[REDACTED] nata a [REDACTED] maggio [REDACTED] proprietario per 2/9
[REDACTED] nato a [REDACTED] marzo 1924 proprietario per 5/9,
sezione censuaria Portogruaro, foglio 46, particella 932, qualità area rurale, superficie catastale 250, reddito dominicale: € =, reddito agrario: € =

2. Possesso

Bene: - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A – F. 50 mapp. 3441 sub 42 via Lira snc

Possesso: Occupato con titolo contratto di locazione allegato 1. 10

Lotto: 002

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 7 Corso del Sole, 72

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 8 Corso del Sole, 74

Possesso: Occupato dal contitolare [REDACTED]

Bene: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A – F. 46 mapp. 740 sub 7 via Romagna, 8 p. T

Possesso: Occupato senza titolo da [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A – F. 46 mapp. 740 sub 8 via Romagna, 8 p. 1°

Possesso: Occupato dal contitolare [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A – F. 46 mapp. 786

Possesso: Occupato dalla [REDACTED]

Corpo: A – F. 46 mapp. 932

Possesso: Occupato dalla [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A – F. 50 mapp. 3441 sub 42

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A – F. 46 mapp. 740 sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A – F. 46 mapp. 740 sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A – F. 46 mapp. 786

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A – F. 46 mapp. 932

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 50 mapp. 3441 sub 42

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 7

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 8

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 7

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 8

Creditori Iscritti: [REDACTED] poli Filiale di Venezia, [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A - F. 46 mapp. 786

Creditori Iscritti: [REDACTED] Banco di Napoli Filiale di Venezia, [REDACTED]

Corpo: A - F. 46 mapp. 932

Creditori Iscritti: [REDACTED] Banco di Napoli Filiale di Venezia, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotti: 001

Corpo: A - F. 50 mapp. 3441 sub 42

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 7

Comproprietari: [redacted] per 1/2

Lotti: 003

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 8

Comproprietari: [redacted] per 1/2

Beni: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotti: 001

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 7 via Romagna, 8 p.T

Comproprietari:

[redacted] proprietario per 1/9
[redacted] proprietario per 7/9

Lotti: 002

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 8 via Romagna, 8 p.1°

Comproprietari:

[redacted] proprietario per 1/9
[redacted] proprietario per 7/9

Lotti: 003

Corpo: A - F. 46 mapp. 786 via Romagna, 6

Comproprietari:

[redacted] proprietario per 2/9
[redacted] proprietario per 5/9

Corpo: A - F.46 mapp. 932

Comproprietari:

[redacted] proprietario per 2/9
[redacted] proprietario per 5/9

6. Misure Penali

Beni: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A F. 50 mapp. 3441 sub 42

Misure Penali: non accertate

Lotto: 002

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 7

Misure Penali: non accertate

Lotto: 003

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 8

Misure Penali: non accertate

Beni: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 46 mapp. 740 sub 7

Misure Penali: non accertate

Lotto: 002

Corpo: A- F. 46 mapp. 740 sub 8

Misure Penali: non accertate

Lotto: 003

Corpo: A - F. 46 mapp. 786

Misure Penali: non accertate

Corpo: A mapp. 932

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A - F. 50 mapp. 3441 sub 42

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A - F. 50 mapp. 300 sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A- F. 46 mapp. 740 sub 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A F. 46 mapp. 740 sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A F. 46 mapp. 786

Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: A - F. 46 mapp. 932
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 17.734,00

Prezzo da occupato: € 17.734,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 31.695,00

Prezzo da occupato: € 31.695,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 24.998,00

Prezzo da occupato: € 21.465,00

Bene: via Romagna - capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 5.213,00

Prezzo da occupato: € 4.233,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 6.794,00

Prezzo da occupato: € 5.594,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 20.095,00

Prezzo da occupato: € 17.595,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Bibione**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A – F. 50 mapp. 3441 sub 42.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia)

CAP: 30020 frazione: Bibione, via Lira snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
foglio 50, particella 3411, subalterno 42, indirizzo via Lira, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 13, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 33, rendita € 43,90 a cui compete l'uso esclusivo dell'area condominiale scoperta come evidenziata in planimetria catastale in atti resa in tale in funzione dell'atto di compravendita a rogiti notaio Roberto Cortelazzo del 26-02-2010 rep. n° 22831/13784 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Venezia il 09-03-2010 ai n.ri 8058/4731.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

desunti dagli atti forniti dall'amministrazione condominiale: **34,19 %°**

Conformità catastale: scheda conforme

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale residenziale-commerciale con annesso viale per passeggiata

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Lignano Sabbiadoro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Attrazioni paesaggistiche: oasi naturalistiche.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data [REDACTED] per l'importo di euro 2.200,00 annui con scadenza semestrale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. post pignoramento

Registrato a Portogruaro il 15/04/2015 ai nn. 1945

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/03/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/09/2020

Data di rilascio: 15/03/2021

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] sopra generalizzata;

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili

Rogito: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 28/01/2015 ai nn. 127

Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 5039/3739;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi maturandi e spese successive, Vedasi allegato n° G.4

- Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED], derivante da: Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: Tribunale di Pordenone in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620; Note: Vedasi allegato n° G.3

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non accertate

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 204,00 come desunto dal bilancio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 167,47 come desunto dal bilancio

Millesimi di proprietà: 34,190 come risultante dal prospetto di bilancio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: negativo

Attestazione Prestazione Energetica non presente: escluso dall'obbligo non rientrando nella classificazione di cui all'art. 3 DPR n° 412/93

Indice di prestazione energetica: vedasi punto precedente

Note Indice di prestazione energetica: escluso dall'obbligo in quanto la tipologia dell'unità non è compresa tra quelle previste dall'art. 3 del DPR n° 412/93

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Ermene Suoso di Caorle in data 07/10/1983 ai nn. 5.201/1.589 - registrato a: Portogruaro in data 27/10/1983 ai nn. 2702/vol 138 mod I° - trascritto a: Conservatoria dei RRII di Venezia in data 02/11/1983 ai nn. 17.611/14.253

Note: Il presente atto ha per oggetto il negozio al piano terra introdotto al NCEU in data 08-05-1978 con scheda n.ro 867 di reg., al quale competono 92,20 millesimi ed una terrazza a cui competono 9,50 millesimi ovvero complessivi 103,46 millesimi rettificati. Nella compravendita è pure compreso l'uso esclusivo dell'area scoperta identificata col mapp. 1166/c e col mapp. 1531/a, oltre alle parti comuni dello stabile e dello scoperto secondo legge, allegato 1.4.a

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 11/01/1993 al 03/05/2002

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Oblassia in data 11/01/1993 ai nn. 53.716 - registrato a: Portogruaro in data 19/01/1993 ai nn. 53/IV - trascritto a: Conservatoria dei RRII di Venezia in data 28/01/1993 ai nn. 1.923/1.442, allegato 1.4.b

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Alessandro Delfino di Latisana in data 03/05/2002 ai nn. 31.754/2.695 - registrato a: Latisana in data 15/05/2002 ai nn. 111/1V - trascritto a: Conservatoria dei RRII di Venezia in data 07/05/2002 ai nn. 15.160/10.470

Note: Il rapporto condominiale è stato costituito con l'atto a rogiti notaio Americo Pasqualis rep.

n° 53820/18416 del 01-09-1978, registrato a Portogruaro il 18-09-1978 al n° 2018 vol. 127, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Venezia n data 22-09-1978 ai n.ri 14962/12688, slavo altre deliberazioni condominiali intervenute successivamente e non in atti pubblici. Con tale atto [redacted] acquista: - il magazzino F. 50 mapp. 1166 sub 33, congiuntamente alle parti comuni di cui all'art. 1117 codice civile con quota millesimale non definita;
- all'unità immobiliare compravenduta compete l'uso esclusivo congiuntamente al negozio mapp. 1166 sub 34 oggi mapp. 3441 sub 41 dell'area già mappali 1166/c e 1531/a, attualmente non identificabili presso gli atti catastali allegato 1.4.c

Titolare/Proprietario: [redacted]

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Guido Spanò di S. Giuliano in data 14/05/1990 ai nn. 11067/2353 - registrato a: Latisana in data 01/06/1990 ai nn. 343/2V - trascritto a: Conservatoria dei RRII di Venezia in data 05/06/1990 ai nn. 10924/7753
Note: Quest'atto ha per oggetto l'ex unità immobiliare F. 50 mapp. 1166 sub 34 oggi mapp. 3441 sub 41 compresa il wc oggi facente parte dell'unità staggita, non allegato

Titolare/Proprietario: [redacted]

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Spanò di San Giuliano Guido in data 11/02/2003 ai nn. 51798 - trascritto a: Conservatoria dei RRII di Venezia in data 19/02/2003 ai nn. 7094/4847
Note: Quest'atto ha per oggetto l'ex unità immobiliare F. 50 mapp. 1166 sub 34 oggi mapp. 3441 sub 41 compresa il wc oggi facente parte dell'unità staggita. Tale unità è stata successivamente frazionata stralciando il wc ed annettendolo al sub 33 costituendo infine il sub 42 del mapp, 3441 nota di trascrizione allegato n° 1.4.d

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO dal 24/09/2009

- In forza di Regolamento di Condominio a rogito notaio Spanò di San Giuliano Guido in data 24/09/2009 ai nn. 66498/21350 - registrato a: in data ai nn. - trascritto a: Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 05/10/2009 ai nn. 33901/20516
Note: Tale atto va a regolamentare gli spazi comuni esterni e l'uso del serbatoio gpl, non grava sull'immobile staggito, allegato n° 1.4.e

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.a

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1976 al n. di prot. 6877/13387

Abitabilità/agibilità in data 13/03/1978 al n. di prot. 3067/6877

NOTE: - Collaudo statico, reso ai sensi della Legge n° 1086/71 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 21-12-1977 prot. n° 3886, pratica n° 7 del 03-01-1977;

Numero pratica: 1.b

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: apertura foro-porta, costruzione w.c., sistemazione intrena negozio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/06/1986 al n. di prot. 9038/6877

L'agibilità non è mai stata richiesta e quindi non rilasciata.

NOTE: Il titolo di cui sopra ha per oggetto la costituzione dell'unità immobiliare in oggetto, a stralcio di una più vasta consistenza, con contestuale intervento edilizio e di destinazione d'uso in particolare da magazzino a cella frigo.

Numero pratica: 1.c

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/2009 al n. di prot. 06877/0/20

L'agibilità non è mai stata richiesta e quindi non rilasciata.

NOTE: Trattasi di modifiche interne. I lavori sono stati dichiarati ultimati dal direttore lavori in data 23-03-2010 con attestazione depositata in data 25-03-2010 al prot. n° 20100010160 comune di San Michele al Tagliamento.

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa chiara documentazione in atti
Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa e chiara documentazione in atti
Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo idrogeologico ai sensi del RD n° 3267/1923
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	mc/mq 3,00
Altezza massima ammessa:	piani 4
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Per una corretta valutazione sulla possibilità edificatoria ed utilizzo del bene staggito si rimanda agli allegati n° 1.8.1 e 1.8.2. che dovranno essere correlati che altre disposizioni legislative in materia di edificazione e di utilizzo dei locali in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Michele

al Tagliamento

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A mapp. 3441 sub 42

L'unità immobiliare staggita è parte integrante di un complesso condominiale " [REDACTED] " sito in comune di San Michele al Tagliamento, nella nota località balneare di Bibione.

È posto all'incrocio tra Via Terra e Via Lira, all'inizio della zona denominata [REDACTED]

L'edificio affaccia il suo fronte principale su di una passeggiata lunga circa un chilometro, realizzata su di un argine, collega Corso del Sole a Via Procione, e che attraversa una zona ricca di locali e attività ricettive e ricreative.

Lo stesso edificio in questione ospita due attività ricreative: una gelateria ed un ristorante entrambi con la area esterna per la consumazione.

È facile, dunque, identificare nell'ambito urbanistico sul quale sorge l'edificio due distinte destinazioni: quella commerciale nelle aree limitrofe alla passeggiata e in prossimità delle strade con maggiore affluenza, e quella residenziale sia nelle aree precedentemente citate sia in quelle più interne.

Il reticolo stradale che si snoda all'interno dell'ambito ha la funzione di garantire l'accesso ai vari edifici. La sezione stradale permette il doppio senso di marcia nonché la presenza di marciapiedi spaziosi e piccole aiuole a bordo strada.

La costruzione del condominio in esame risale alla seconda metà degli anni settanta, con licenza edilizia del 16/11/1976 per la realizzazione di negozi, abitazioni e autorimessa interrata. Negli anni successivi sono stati effettuati dei lavori di partizione interna e, recentemente, il rifacimento delle facciate con sistemazione delle aperture, dei balconi e relativi parapetti. Questi ultimi lavori hanno conferito all'intero edificio un aspetto moderno e accattivante aumentandone la qualità e la gradevolezza estetica.

L'unità in esame, di modestissime dimensioni, è posta al retro dello stabile all'angolo sud-est al piano terra ed è costituita di fatto (vedasi conformità catastale) da locale da cella frigo con anti-cella con annesso all'interno un piccolo servizio igienico.

Si sviluppa a pianta rettangolare con leggera sporgenza in prossimità dell'ingresso con quote di pavimentazione interna a due livelli precisamente la zona cella si estende a ca + cm 29

Compete alla medesima unità l'area esterna o marciapiede, corrente parallelamente al perimetro che delimita l'unità stessa.

Su questo marciapiede, che in continuità ed in asservimento si estende lungo le altre unità immobiliari avviene l'unico accesso.

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di costruzione e per quanto desunto dagli elaborati tecnici, l'edificio presenta una struttura costituita da intelaiatura costituita da pilastri e travi in conglomerato, solai del tipo latero cemento ammortati a cordolo in c.a. corrente sopra le murature, divisori interni in laterizio, intonaci interni ed esterni a malta de tipo civile

Le finiture sono tipiche e classiche dell'epoca di costruzione caratterizzate da pavimentazioni in piastrelle maiolicate 30x20 per l'anti-cella ed il servizio igienico, in piastrelle di klinker 7x14 per la cella frigo, pavimentazione della terrazza in piastrelle di klinker, rivestimenti murali in piastrelle maiolicate di varie dimensioni e qualità, serramenti in legno, impianto elettrico corrente a vista e dotato degli essenziali punti luce, interruttori ecc., l'impianto di riscaldamento è assente, impianto idrico in tubazioni zincate collegato all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare gode di fatto (vedasi conformità catastale) dell'uso esclusivo di una fascia di area di ca. mq. 26,00 (6,40x4,00) posta a lato est che dal marciapiede raggiunge via Lira.

Tale fascia è delimitata a lato nord da una siepe in pino, a lato sud è in continuità con lo scoperto contermino, a lato est è contermino a via Lira, dalla quale gode l'accesso, mentre a lato ovest è delimitata dal parapetto del marciapiede pertinenziale all'unità staggita non consentendo la continuità.

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie netta interna al lordo dei divisori interni pari a mq. 20,25, al netto del servizio igienico, con altezza utile pari a ml. 3,40 presso l'anti-cella e servizi e ml. 3,11 in cella, marciapiede esterno di pertinenza mq. 20,00.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva utile di circa mq 20,25 oltre a mq. 20,00 di marciapiede esterno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	superf. interna netta	20,25	0,50	10,13	€ 1.800,00
marciapiede	sup reale netta	20,00	0,15	3,00	€ 1.800,00

13,13

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****A mapp. 3441 sub 42. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino al netto del servizio	10,13	€ 1.800,00	€ 18.234,00

marciapiede	3,00	€ 1.800,00	€ 5.400,00
Valore corpo			€ 23.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 000
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.634,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A F. 50 mapp. 3441 sub 42	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,13	€ 23.634,00	€ 23.634,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.900,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: non quantificati	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.734,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.734,00

DESCRIZIONE SOMMARIA E GENERALE**DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO LOCALITÀ BIBIONE CORSO DEL SOLE**

Gli immobili oggetto d'esecuzione sono parte integrante di un unico edificio condominiale denominato " [REDACTED] " ubicato in comune di San Michele al Tagliamento, nella nota località balneare di Bibione, e che si affaccia sul Corso del Sole, il grande viale alberato con pini marittimi che fa da ingresso alla località.

Il corso è tra le arterie viarie più importanti sia storicamente che per la viabilità di Bibione: è direttamente collegato con la Strada Provinciale 74, che a sua volta permette il collegamento tra il capoluogo San Michele e la località.

Inoltre la strada provinciale e il corso sono stati i primi interventi sulla viabilità consecutivi alla bonifica dei territori limitrofi iniziata negli anni '30.

L'ambito urbanistico nel quale è inserito l'edificio, si sviluppa a ca. mt. 900 a nord di Via delle Costellazioni, la via commerciale dove si concentrano le principali attività ricreative, e a circa un chilometro dalla spiaggia. Il lato ovest di Corso del Sole è caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici di medie e piccole dimensioni, presenta una grande varietà di tipologie (residenziale, alberghiera, commerciale e direzionale) soprattutto per quanto riguarda gli edifici che si affacciano sul corso. Completamente diverso è il lato est, ove il territorio è occupato da vaste aree coltivate, incolte e boschive con ridotti insediamenti.

Il reticolo stradale che si snoda all'interno dell'ambito ha la funzione di garantire l'accesso ai vari edifici. La sezione stradale permette il doppio senso di marcia nonché la presenza di marciapiedi spaziosi e piccole aiuole a bordo strada.

L'edificio in cui sono inseriti i beni staggiti è costituita da una struttura condominiale con unità direzionali e commerciali al piano terra e residenziali ai due piani superiori.

Si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta rettangolare con il corpo scale d'accesso ai piani in appendice sul retro del corpo principale, insistente su di un lotto pertinenziale contermini a lato est a Corso del Sole, a sud a via Corona del Sud mentre gli altri due lati sono contermini a proprietà private.

Esso è posizionato centralmente rispetto l'asse est-ovest mentre il fronte principale, est, è posto a modesta distanza da Corso del Sole.

Lungo quest'ultimo a spazio o fascia trovano luogo un marciapiede a protezione dell'ingresso alla varie unità insistenti al piano terra, una corsia veicolare ed avvicinandosi alla sede stradale, da marciapiede con annessa aiuola nella quale sono piantumati imponenti pini marittimi, il tutto costituisce diaframma a protezione del traffico che si svolge su con Corso del Sole.

La corsia veicolare trova accessibilità diretta da via Corona del Sud per poi proseguire in continuità che gli insediamenti più a nord ed è aperta all'esercizio d'uso pubblico non essendoci posizionati particolari ostacoli o segnaletica di riferimento.

Il confine sud è anch'esso delimitato dal marciapiede e da una siepe.

I confini est e nord sono materializzati da rete metallica e siepi.

Le aree scoperte essendo carrabili e dedicate alla sosta veicolare sono principalmente asfaltate e ricoperte con ghiaia.

L'edificio è stato edificato in due momenti: nel 1963 venivano realizzati i locali al piano terra con funzione di officina meccanica; successivamente, nel 1968, venivano realizzati i piani primo e secondo e il corpo scale esterno.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti lavori, relativamente al piano terra, di partizione interna al con contestuale variazione della destinazione d'uso sino ad ottenere l'attuale consistenza.

Esteticamente l'edificio presenta un aspetto classico e tipico delle costruzioni anni 1960-70, dagli allineamenti semplici, con ampie vetrate al piano terra rivolte verso gli spazi aperti al pubblico, ampie terrazze correnti al livello del rispettivo piano, forometria con installati contro telai in alluminio e vetro semplice ed oscuramento con avvolgibile a doghe orizzontali in plastica.

Il tetto è del tipo padiglione con manto in tegole di laterizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di costruzione e per quanto desunto dagli elaborati tecnici, l'edificio presenta una struttura costituita da intelaiatura costituita da pilastri e travi in conglomerato, solai del tipo latero cemento ammorsati a cordolo in c.a. corrente sopra le murature, divisori interni in laterizio, intonaci interni ed esteri a malta de tipo civile.

Da accertamenti effettuati presso l'ente gestore i servizi fognatura ed acquedotto è emerso che l'unità in esame ovvero il condominio è priva di autorizzazione allo scarico e che non sussiste contratto di fornitura acqua ad uso domestico o assimilabile.

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: A - F. 50 mapp. 300 sub 7.

Negoziò [N] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) frazione: Bibione, Corso del Sole

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Piena proprietà

- R

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

[REDACTED]

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/2

[REDACTED] proprietà 1/2 ,

foglio 50, particella 300, subalterno 7, indirizzo Corso Del Sole , piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 44, rendita € 435,89

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale residenziale-commerciale con annesso viale per passeggiata

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Lignano Sabbiadoro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Attrazioni paesaggistiche: oasi naturalistiche.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero, come attestato in verbale, l'unità immobiliare risulta libera da persone ma non da cose.

Note:

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di GENERAL IMPIANTI [REDACTED] nata a Concordia Sagittaria [REDACTED] ato San Stino di Livenza il [REDACTED]

Derivante da: atto di citazione a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 21/02/1986 ai nn. 4266, trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 14/03/1986 ai nn. 5326/4171;

Per le particolarità vedasi allegato n° 2.0.5.1

- Sequestro Conservativo a favore di P.E.M. [REDACTED]

Atto a rogito Presidente del Tribunale di Venezia in data 01/08/1986 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 14/08/1986 ai nn. 14580/10749;

Per le particolarità vedasi allegato n° 2.0.5.2

- Pignoramento a favore di , BANCO DI NAPOLI Filiale di Venezia-Mestre contro [redacted] nata a Concordia Sagittaria [redacted] nato a San Stino di Livenza [redacted]
Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Pignoramento Immobili a rogito Ufficiale Giudiziario Pretura di Portogruaro in data 23/04/1991 ai nn. 1350/91 trascritto presso Conservatoria dei RRil di Venezia in data 20/06/1991 ai nn. 13055/9254; allegato n° G.1

- Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted]
Derivante da Sentenza di condanna n° 30/1991 del 14-01-1991 del Pretore di Venezia a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 27/02/1992 ai nn. 284/91 trascritto presso Conservatoria dei RRil di Venezia in data 11/06/1992 ai nn. 13460/1577;
L'atto di pignoramento è trascritto per un credito di L. 22.140.595 pari ad € 11.434,66 e colpisce altri immobili, Vedasi allegato n° G.2

- Atto notarile pubblico a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da contratto preliminare di compravendita di quota immobiliare a rogito notaio Alessandro Delfino in data 06/06/2006 ai nn. 49467 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 07/06/2006 ai nn. 24900/14240;
Il titolo su detto è trascritto contro [redacted] per la quota di una metà (1/2). vedasi allegato n° 2.0.5.3

- Ipoteca legale annotata a favore di SOCIETA " [redacted] contro [redacted]
Derivante da: ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.;
Importo ipoteca: € 233.448,68; Importo capitale: € 116.724,34;
Rogito: Società Friulana Esazione Tributi SpA in data 22/01/2007 ai nn. 100274/115; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 15/02/2007 ai nn. 6503/1502;
Note: Il titolo su detto è trascritto contro [redacted] per la quota di una metà (1/2). vedasi allegato n° 2.0.5.4

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] rispettivamente il 19 aprile 1938 e 2 dicembre 1936, contro [redacted] nato a San Stino di Livenza [redacted]
Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 60.000,000; Importo capitale: € 22.264,30; Rogito: Tribunale di Portogruaro in data 04/10/2004 ai nn. 162/2004; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 19/07/2004 ai nn. 20146/2888;
Note: Quanto sopra grava per un mezzo (1/4+1/4) sull'immobile, vedasi allegato 2.0.5.5

- Ipoteca giudiziale annotata a favore [redacted] nato [redacted] della Richinvelda [redacted] contro [redacted] nato a San Stino di Livenza il [redacted]
Derivante da: Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620;

Note: Vedasi allegato n° G.3

- Pignoramento a favore [redacted]
[redacted] contro [redacted]

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili
Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2015 ai nn. 12 trascritto presso
Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data
26/02/2015 ai nn. 5039/3739;
Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi ma-
turandi e spese successive, relativamente per la quota di un mezzo, vedasi allegato
G.4

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: all'angolo nord-ovest insiste un serbatoio interrato per lo stoc-
caggio di gpl al servizio delle unità abitative autorizzato dal comune di San Michele al
Tagliamento con provvedimento di 03-12-1998 n° 03611/0/06.
In atti rilasciati dall'Amministrazione Condominiale non sussiste verbale deliberante
all'installazione di tale struttura;

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 357,29

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 84,00 desunti dal riparto in bilancio amministrazione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente: in corso di redazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietario 1/2
[redacted] proprietaria 1/2
dal 31/12/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza atto di compravendita a rogito notaio Cesare Marzona di Spilimbergo in data 31-12-1980 ai nn. 61742-62140 /31212 - registrato a: Maniago in data 23/02/1981 ai nn. 154/II° vol. I° - trascritto presso Conservatoria dei RRll di Venezia in data 06/03/1981 ai nn. 4174/3391

Note: L'unità immobiliare oggetto dell'acquisto consiste in un ampio negozio successivamente frazionato nei sub 1,7 ed 8 di cui il sub 1 è stato trasferito ad altra ditta giusto atto di compravendita a rogiti notaio G. Palmegiano rep. n° 33367/13478 del 23-1-1981, registrato a Latisana il 12-11-1978 al n° 802 serie 2° vol. 66, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di venezia il 16-11-1981 i n.ri 20048/16492 di formalità, mentre i subb 7 ed 8 rimangono in capo alla ditta attualmente in atti

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.a e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni con negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 25/07/1963 al n. di prot. 1926

Numero pratica: 1.b

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Aggiornamento fabbricato in Bibione

Per lavori: aggiornamento fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/06/1966 al n. di prot. 6443/1926

L'agibilità non è mai stata richiesta e quindi non rilasciata.

NOTE: Il titolo abilitativo ha per oggetto la soppressione di tutti i divisori interni al piano terra, escluse le strutture portanti, costituendo un unico locale senza specificare la destinazione d'uso.

Numero pratica: 1.c

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di un fabbricato costituito da un garage al piano terra e da cinque appartamenti..

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/1968 al n. di prot. 995

Rilascio in data 12/03/1968 al n. di prot. 3611/995

NOTE: Su tale provvedimento si attesta che il piano terra, ove sono attualmente presenti le unità stagiate, era destinato a garage. L'abitabilità attestata dal Sindaco del comune di San Michele al Tagliamento con provvedimento prot. n° 1642/3611 del 06-08-1968 ha per oggetto esclusivamente per le unità immobiliari al 1° e 2° piano.

Numero pratica: 1.d

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: pareti divisorie per ricavare due negozi al piano terra

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata richiesta quindi non rilasciata.

NOTE: Il titolo abilitativo ha per oggetto la costituzione, pervia realizzazione di divisori interni, di locale ufficio (attuale sub 8), di locale commerciale (porzione dell' attuale sub 7), con relativi servizi igienici annessi. E' autorizzata contestualmente anche la variazione di destinazione d'uso da officina o garage a vani come sopra specificati.

Numero pratica: 1.e

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: parte divisoria interna al piano terra uso negozio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1985 al n. di prot. 24010/3611

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1985 al n. di prot. 4072/3611

NOTE: Il presente titolo ha per oggetto la realizzazione di un divisorio interno che va a costituire l'attuale sub 7, nonché varia leggermente parte del divisorio tra locale caldaia e servizio dell'attuale sub 8.

Numero pratica: 1.f

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2004 al n. di prot. 03611/0/10

NOTE: La pratica e tutt'ora aperta

15.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa e chiara documentazione in atti. Presso il retro del condominio, ad angolo con il vano scala e su area condominiale è stata realizzata, in assenza di titolo da terzi, una bussola in profili d'alluminio anodizzato e vetri.

Negoziò [N]

15.2 Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa e chiara documentazione in atti. **Negoziò [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo idrogeologico ai sensi del RD n° 3267/1923 attenzione idraulica
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 3,00/mq.
Rapporto di copertura:	33%

Altezza massima ammessa:	piani 4
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Per una corretta valutazione sulla possibilità edificatoria ed utilizzo del bene staggito si rimanda agli allegati n° 2.0.6 e 2.0.07 che dovranno essere correlati con altre disposizioni legislative in materia di edificazione e di utilizzo dei locali in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Michele al Tagliamento

Note sulla conformità:

Descrizione: **Negoziò [N] di cui al punto A mapp. 300 sub 7**

Posizionata fra le due unità immobiliari laterali che assieme formano il piano terra, essa è costituita da un unico locale suddiviso in due vani da una parete divisoria in cartongesso di spessore 10 cm., formando un primo vano principale in fronte ed un secondo vano retro quale ripostiglio o retrobottega.

Nell'insieme si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore è perpendicolare a Corso del Sole al quale prospetta con ampia vetrata che occupa l'intera parete ivi esposta e presso la quale è installata la porta dell'accesso principale ovvero dell'utenza. Altro accesso, ma destinato esclusivamente per esigenze d'esercizio, avviene dal pianerottolo di base del vano scala retro.

L'altezza del vano principale è stata ridotta rispetto all'altezza d'origine o strutturale con l'inserimento di una controsoffittatura in pannelli di cartongesso presso la quale è stato inserito l'impianto di illuminazione.

Nel vano più interno sono stati affissi dei pannelli in polistirene, con decorazioni astratte, aventi funzione termo-acustica, inoltre lungo le sono evidenti i pilastri portanti, in quanto fuoriescono dalla parete divisoria con il locale attiguo.

Da questo vano si accede al servizio igienico, posizionato all'angolo sud-ovest e penetrante nel locale attiguo ed illuminato ed aerato da piccola finestra posta a circa 190 cm dal pavimento.

Le finiture sono del tipo e classico dell'epoca di costruzione in particolare serramenti interni ed esterni in profili in alluminio anodizzato con vetro semplice, di cui la vetrata e la porta d'accesso sono oscurate da carta adesiva che ne limitano la capacità illuminante e protette da serranda cieca in metallo, pavimentazione in piastrelle di forma rettangolare 22x15 cm disposte ortogonalmente alle pareti, intonaco con malta "graffiata", impianto elettrico parzialmente a vista e parzialmente sotto traccia dotato di punti luce, inter-

ruttori, prese ecc, adeguati all'uso per cui è stato realizzato,

servizio igienico dotato di lavabo a mensola, vaso a sedere, la doccia a pavimento, acqua calda sanitaria prodotta mediante un boiler [redacted] collegato esclusivamente al miscelatore della doccia, pavimento in piastrelle di forma quadrata 10x10 cm ordinate "a scacchiera", rivestimento alle pareti in piastrelle maiolicate di forma quadrata 14x14 cm fino all'altezza di 180 cm.

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie netta interna al lordo dei divisori interni pari a mq. 44,26, al netto del servizio igienico, con altezza utile pari a ml. 2,72 per la parte frontale (mq. 10,54) e servizi e ml. 3,10 per la parte restante retro.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] - Piena proprietà

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 500/1000

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 44,26

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup reale netta	44,26	1,00	44,26	€ 2.000,00

44,26

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

16.2 Fonti di informazione:**16.3 Valutazione corpi:****A mapp. 300 sub 7. Negozio [N]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	44,26	€ 2.000,00	€ 88.520,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A mapp. 300 sub 7	Negozio [N]	44,26	€ 2.000,00	€ 44.260,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 11.065,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, onorari e spese ai fini della regolarizzazione edilizia-urbanistica, autorizzazioni allaccio fognatura e passo carraio: € 3.000/2	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.695,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.695,00

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: A mapp. 300 sub 8.

Uffici e studi privati [A10] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) frazione:
Bibione, Corso del Sole

Quota e tipologia del diritto

500/500

Piena proprietà

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/2

proprietà 1/2 ,

foglio 50, particella 300, subalterno 8, indirizzo Corso Del Sole , piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 32, rendita € 283,33

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

negozio ad angolo Corso del Sole

Caratteristiche zona: centrale residenziale-commerciale con annesso viale per passeggiata

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Lignano Sabbiadoro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Attrazioni paesaggistiche: oasi naturalistiche.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

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

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: atto di citazione a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 21/02/1986 ai nn. 4266, trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 14/03/1986 ai nn. 5326/4171;

Per le particolarità vedasi allegato n° 2.0.5.1

- Sequestro Conservativo a favore di , P.E.M. [redacted] contro [redacted]

Atto a rogito Presidente del Tribunale di Venezia in data 01/08/1986 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 14/08/1986 ai nn. 14580/10749;

Per le particolarità vedasi allegato n° 2.0.5.2

- Pignoramento a favore di , BANCO DI NAPOLI Filiale di Venezia-Mestre [redacted]

[redacted], nato a San Stino di Livenza [redacted]

Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Pignoramento Immobili a rogito Ufficiale Giudiziario Pretura di Portogruaro in data 23/04/1991 ai nn. 1350/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 20/06/1991 ai nn. 13055/9254;

allegato n° G.1

- Pignoramento a favore di [redacted] il [redacted] contro [redacted]

Derivante da Sentenza di condanna n° 30/1991 del 14-01-1991 del Pretore di Venezia a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 27/02/1992 ai nn. 284/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11/06/1992 ai nn. 13460/1577;

L'atto di pignoramento è trascritto per un credito di L. 22.140.595 pari ad € 11.434,66 e colpisce altri immobili, Vedasi allegato n° G.2

- Atto notarile pubblico a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da contratto preliminare di compravendita di quota immobiliare a rogito notaio Alessandro Delfino in data 06/06/2006 ai nn. 49467 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 07/06/2006 ai nn. 24900/14240;

Il titolo su detto è trascritto contro [redacted] per la quota di una metà (1/2). vedasi allegato n° 2.0.5.3

- Ipoteca legale annotata a favore di [redacted]

Derivante da: ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.;

Importo ipoteca: € 233.448,68; Importo capitale: € 116.724,34;

Rogito: Società Friulana Esazione Tributi SpA in data 22/01/2007 ai nn. 100274/115;

Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 15/02/2007 ai nn. 6503/1502;

Note: Il titolo su detto è trascritto contro [redacted] per la quota di una metà (1/2). vedasi allegato n° 2.0.5.4

- Ipoteca giudiziale annotata a favore [redacted] entrambi natia Portogruaro rispettivamente [redacted] contro E [redacted]

nato a San Stino di Livenza [REDACTED]
Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 60.000,000; Importo capitale: € 22.264,30; Rogito: Tribunale di Portogruaro in data 04/10/2004 ai nn. 162/2004;
Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 19/07/2004 ai nn. 20146/2888;
Note: Quanto sopra grava per un mezzo (1/4+1/4) sull'immobile, vedasi allegato 2.0.5.5

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
della Richinvelda [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca giudiziale, importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620;
Note: Vedasi allegato n° G.3

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
velda il [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili
Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2015 ai nn. 12 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 5039/3739;
Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi maturandi e spese successive, relativamente per la quota di un mezzo, vedasi allegato G.4

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: all'angolo nord-ovest insiste un serbatoio interrato per lo stoccaggio di gpl al servizio delle unità abitative autorizzato dal comune di San Michele al Tagliamento con provvedimento di 03-12-1998 n° 03611/0/06.
In atti rilasciati dall'Amministrazione Condominiale non sussiste verbale deliberante all'installazione di tale struttura;

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Non accertate

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 779,39
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 779,39
Millesimi di proprietà: 84,00 desunti dal riparto in bilancio amministrazione condominiale
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente: in corso di redazione
Indice di prestazione energetica: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] proprietario 1/2
[REDAZIONE], proprietaria 1/2
dal 31/12/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza atto di compravendita a rogito notaio Cesare Marzona di Spilimbergo in data 31-12-1980 ai nn. 61742-62140 /31212 - registrato a: Maniago in data 23/02/1981 ai nn. 154/II° vol. I° - trascritto presso Conservatoria dei RR II di Venezia in data 06/03/1981 ai nn. 4174/3391

Note: L'unità immobiliare oggetto dell'acquisto consiste in un ampio negozio successivamente frazionato nei sub 1,7 ed 8 di cui il sub 1 è stato trasferito ad altra ditta giusto atto di compravendita a rogiti notaio G. Palmegiano rep. n° 33367/13478 del 23-1-1981, registrato a Latisana il 12-11-1978 al n° 802 serie 2° vol. 66, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Venezia il 16-11-1981 i n.ri 20048/16492 di formalità, mentre i subb 7 ed 8 rimangono in capo alla ditta attualmente in atti

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.a e successive varianti.

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni con negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 25/07/1963 al n. di prot. 1926

Numero pratica: 1.b

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Aggiornamento fabbricato in Bibione

Per lavori: aggiornamento fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/06/1966 al n. di prot. 6443/1926

L'agibilità non è mai stata richiesta quindi non rilasciata.

NOTE: Il titolo abilitativo ha per oggetto la soppressione di tutti i divisori interni al piano terra, escluse le strutture portanti, costituendo un unico locale senza specificare la destinazione d'uso.

Numero pratica: 1.c

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di un fabbricato costituito da un garage al piano terra e da cinque appartamenti..

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/1968 al n. di prot. 995

Rilascio in data 12/03/1968 al n. di prot. 260/3611

NOTE: Su tale provvedimento si attesta che il piano terra, ove sono attualmente presenti le unità stag-gite, era destinato a garage. L'abitabilità attestata dal Sindaco del comune di San Michele al Tagliamen-to con provvedimento prot. n° 1642/3611 del 06-08-1968 ha per oggetto esclusivamente per le unità immobiliari al 1° e 2° piano.

Numero pratica: 1.d

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: pareti divisorie per ricavare due negozi al piano terra

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata richiesta quindi non rilasciata.

NOTE: Il titolo abilitativo ha per oggetto la costituzione, pervia realizzazione di divisori interni, di locale ufficio (attuale sub 8), di locale commerciale (porzione dell' attuale sub 7), con relativi servizi igienici annessi. Quindi è autorizzata contestualmente anche la variazione di destinazione d'uso da officina o garage a vani come sopra specificati.

Numero pratica: 1.e

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: parte divisoria interna al piano terra uso negozio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1985 al n. di prot. 24010/3611

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1985 al n. di prot. 4072/3611

NOTE: Il presente titolo ha per oggetto la realizzazione di un divisorio interno che va a costituire l'at-tuale sub 7, nonché varia leggermente parte del divisorio tra locale caldaia e servizio dell'attuale sub 8.

Numero pratica: 1.f

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2004 al n. di prot. 03611/0/10

NOTE: La pratica è tutt'ora aperta

23.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa e chiara documentazione in atti. Presso il retro del condominio, ad angolo con il vano scala e su area condominiale è stata realizzata, in assenza di titolo da terzi, una bussola in profili d'alluminio anodizzato e vetri.

23.2 Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di una precisa e chiara documentazione in atti.

Uffici e studi privati [A10]

[REDACTED]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo idrogeologico ai sensi del RD n° 3267/1923 attenzione idraulica
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 3,00/mq.
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	piani 4
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Note sulla conformità:

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A mapp. 300 sub 8

Posizionata all'estremità sud anch'essa si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre perpendicolarmente a Corso del Sole.

Anche questa unità è suddiviso in due vani mediante una parete divisoria in cartongesso di spessore 10 cm.

Ritroviamo il medesimo accesso su Corso del Sole con porta-finestra inserita nella grande vetrata, in questo caso, però, i profili sono in pvc di recente installazione e di colore bianco.

Qui, la carta adesiva non è presente ciò permette al locale di essere più che adeguatamente illuminato. Anche questa vetrata prevede la serranda cieca in metallo.

Entrambi i locali sono pavimentati con parquet prefinito di colore chiaro, le pareti sono trattate con intonaco civile di colore azzurro nel primo locale e bianco nel secondo.

Il soffitto è anch'esso intonacato di colore bianco.

Il vano più interno non gode di aperture verso l'esterno ciò non favorisce l'illuminazione che è data solo da quella artificiale.

Da questo locale si accede al vano destinato ai servizi igienici avente modestissime dimensioni con all'inter-

no il lavabo a colonna inserito all'interno di una piccola nicchia, il box doccia in acrilico stampato ha il piatto rialzato di 8 cm sul quale poggia anche il vaso a sedere con sciacquone ad angolo. Una piccola finestra a circa 190 cm dal pavimento permette l'illuminazione e l'aerazione.

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie netta interna al lordo dei divisori interni pari a mq. 32,74 oltre a mq. 5,18 per servizio igienico e locale caldaia, con altezza utile pari a ml. 3,10.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000

Superficie complessiva di circa mq 35,33

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio-ufficio	sup reale netta	32,74	1,00	32,74	€ 2.000,00
ex locale caldaia e bagno	sup reale netta	5,18	0,50	2,59	€ 2.000,00

35,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino

immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

24.2 Fonti di informazione:

24.3 Valutazione corpi:

A mapp. 300 sub 8. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio-ufficio	32,74	€ 2.000,00	€ 65.480,00
ex locale caldaia e bagno	2,59	€ 2.000,00	€ 5.180,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.330,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A mapp. 300 sub 8	Uffici e studi privati [A10]	35,33	€ 0,00	€ 70.660,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.832,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.533,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, onorari e spese ai fini della regolarizzazione edilizia-urbanistica, autorizzazioni allaccio fognatura e passo carraio: € 3.000/2	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.465,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 22.965,00

Beni in Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione capoluogo
via Romagna, 8

DESCRIZIONE SOMMARIA E GENERALE

DELL'INSEDIAMENTO BIFAMILIARE SITO IN PORTOGRUARO VIA ROMAGNA, 8

NOTIZIE GENERALI

Gli immobili oggetto d'esecuzione, l'uno finitimo all'altro, insistono in comune di Portogruaro in via Romagna, che è direttamente collegata a Via Veneto, un importante asse viario che collega la città di Portogruaro con i territori comunali di Concordia Sagittaria, San Stino di Livenza e Caorle.

A sua volta, via Veneto si innesta sulla Strada Statale 14 "della Venezia Giulia", una delle più importanti tra le strade statali italiane e che collega Venezia a Trieste, passando per San Donà di Piave, Portogruaro, Cervignano e Monfalcone.

L'ambito urbanistico nel quale è inserito l'insediamento si sviluppa a Sud-Est del centro storico di Portogruaro.

È caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici di medie e piccole dimensioni, prettamente di tipo residenziale e commerciale sorti intorno a due luoghi di grande interesse pubblico: l'Ospedale di Portogruaro, presidio sanitario di notevoli dimensioni nel qual svolgono la loro attività numerosi reparti e unità operative, e l'Istituto Comprensivo Portogruaro 2 [REDACTED] che racchiude al suo interno la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado.

Il reticolo stradale che si snoda all'interno dell'ambito ha la funzione di garantire un comodo e facile accesso alle abitazioni.

L'ampia sezione stradale permette il doppio senso di marcia nonché la presenza di stalli di sosta da entrambi i lati.

Non sono presenti marciapiedi o corsie pedonali/ciclabili.

Il contesto in esame si sviluppa a lato sud di via Romagna, esso è suddiviso in due porzioni sulle quali sono stati edificati, in periodi differenti, due abitazioni: una unifamiliare su due livelli ed una bifamiliare anch'essa su due livelli a divisione orizzontale, tutte dotate di pertinenza scoperta esclusiva e di medesima titolarità ma in quote diverse come si andrà più avanti a descrivere.

Si possono così identificare tre unità immobiliari ben distinte ed autonome.

Entrambi gli edifici godono di proprio accesso carraio a cui sono annessi i cancelli pedonali posti in fregio a Via Romagna, entrambi leggermente arretrati rispetto il limite stradale.

I cancelli pedonali sono dotati di apertura elettrica dall'interno mentre i cancelli carrai, a doppia nata apribili verso l'interno, sono ad apertura manuale.

L'accesso pertinenziale dell'edificio mapp. 786 civico 6, è caratterizzato da una struttura di copertura in orditura lignea con manto in coppi di laterizio tendente a dar protezione durante la sosta dagli avvenimenti atmosferici negativi.

Lungo il fronte strada, via Romagna, entrambe le aree pertinentziali sono delimitate da recinzione costituita da zoccolo di base poggiante su fondazione con sovrastante ringhiera metallica a lavorazione semplice in analogia alla struttura che costituisce i vari cancelli.

Gli altri che delimitano i lotti pertinentziali degli edifici, tra cui la dividente tra loro, sono materializzati sempre da zoccolo di base poggiante su fondazione e sovrastante rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici.

Presso l'area frapposta tra il retro del fabbricato ed il confine sud del lotto, insistono dei manufatti in struttura precaria, principalmente in lamiera, legno e copertura in lastre di cemento amianto, che hanno la funzione di autorimessa e ricovero attrezzi. Tali strutture sono prive di titolo abilitativo alla costruzione e non sono sanabili pertanto soggette alla sola demolizione con relativi gravami economici per lo smaltimento del materiale di risulta.

FABBRICATO

L'edificio si estende su due livelli fuori terra ed è composto da pianta formata da due rettangoli sfalsati, disposto ortogonalmente al fronte strada.

Dall'ingresso di via Romagna, estendendosi su tutta la fascia scoperta ovest, corre, a fondo sterrato, l'area destinata a spazio di manovra e di sosta veicolare alla cui parte terminale è posizionata un manufatto in struttura metallica precaria destinato ad autorimessa.

La restante area scoperta è sistemata a giardino con superficie erbosa e modeste piantumazioni, nonché parte destinata a canile debitamente recintato.

L'area scoperta è tenuta in uso da entrambi i detentori dell'unità abitative in relazione ad una divisione di fatto tra loro intercorsa.

Un camminamento in calcestruzzo circonda l'intero edificio, ed è interrotto solo dalla scala in marmo bianco che permette l'accesso al primo piano.

Le pareti esterne sono intonacate a malta del tipo civile con strato a vista in polvere di marmo mista a cemento bianco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di costruzione e per quanto desunto dagli elaborati tecnici, l'edificio presenta una struttura in muratura perimetrale e di spina in laterizio poggiante su fondazioni in calcestruzzo incassate al terreno, solai del tipo latero cemento ammortati a cordolo in c.a. corrente sopra le murature, tetto a due falde tipo capanna avente struttura in solaio latero cemento con sovrastante manto in tegole di cemento, raccolta e smaltimento acque meteoriche in grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, intonaco esterno a malta del tipo civile con strato di finitura in polvere di marmo mista a cemento bianco, divisori interni in laterizio.

Da accertamenti effettuati presso l'ente gestore i servizi fognatura ed acquedotto è emerso che l'unità in esame ovvero il condominio è priva di autorizzazione allo scarico e che non sussiste contratto di fornitura acqua ad uso domestico o assimilabile.

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A F. 46 mapp. 740 sub 7.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia) frazione: capoluogo, via Romagna, 8 PT

Quota e tipologia del diritto

[redacted] ena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] prietario per 1/9
[redacted] proprietario per 1/9

[redacted] oprietario per 7/9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] prietario per 1/9

[redacted] oprietario per 1/9

[redacted] oprietario per 7/9 ,

foglio 46, particella 740, subalterno 7, indirizzo via Romagna, 8, piano T, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie tot. mq. 135 esc aree scoperte mq. 135, rendita € 378,34

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

F. 46 mpp. 740

Caratteristiche zona: residenziale e commerciale

Area urbanistica: a traffico con parcheggi .

Importanti centri limitrofi: capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: centro ospedaliero

Attrazioni paesaggistiche: ambiente paesaggistico in zona Concordia Sagittaria

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico, autostrada Venezia-Trieste-Conegliano

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a Concordia Sagittaria [redacted] e famiglia senza alcun titolo.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di , BANCO DI NAPOLI Filiale di Venezia-Mestre

Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Pignoramento Immobili a rogito Ufficiale Giudiziario Pretura di Portogruaro in data 23/04/1991 ai nn. 1350/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 20/06/1991 ai nn. 13055/9254; allegato n° G.1

- Pignoramento a favore di

Derivante da Sentenza di condanna n° 30/1991 del 14-01-1991 del Pretore di Venezia a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 27/02/1992 ai nn. 284/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11/06/1992 ai nn. 13460/1577;

L'atto di pignoramento è trascritto per un credito di L. 22.140.595 pari ad € 11.434,66 e colpisce altri immobili, Vedasi allegato n° G.2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620;

Note: Vedasi allegato n° G.3

- Pignoramento a favore di

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2015 ai nn. 12 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 5039/3739;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi maturandi e spese successive, relativamente per la quota di un mezzo, vedasi allegato G.4

28.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

28.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

28.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

28.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

28.2.1 *Iscrizioni:*

28.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

28.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

28.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

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: Nessuna
 Millesimi di proprietà: presunta 450%°
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
 Attestazione Prestazione Energetica non presente: in fase di redazione
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Negativo
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[redacted] nato a Caorle il [redacted] p. 1/2
 [redacted] nata a Concordia Sagittaria il [redacted] p. 1/2
 al (ante ventennio) - In forza di al ventennio

Titolare/Proprietario:

[redacted] prop. 6/9
 [redacted] prop. 1/9;
 [redacted] prop. 1/9;
 [redacted] p. 1/9;
 dal 12/11/1988 al 02/08/1989

- In forza di denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- Registrata a: Portogruaro in data 06/04/1989 ai nn. 33/262 - trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 16/11/2011 ai nn. 36650/23689
- Note: La successione su citata espone come erede anche il [redacted] nato a Concordia Sagittaria [redacted] quale con successivo atto a rogiti notaio Americo Pasqualis di Portogruaro in data 02-8-1989 rep. n° 99547/30237, registrato a Portogruaro il 11-08-1989 al n° 417 serie 1/V. trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11-18-1989 ai n.ri 16729/11606, trasferisce la propria quota pari a 1/9 alla [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted] prop. 7/9
 [redacted] prop. 1/9;
 [redacted] p. 1/9
 dal 02/08/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza di atto cessione quote a rogito notaio Americo Pasqualis in data 02/08/1989 ai nn. 99.547/30.237 - registrato a: Portogruaro in data 11/08/1989 ai nn. 417/1/V - trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11/08/1989 ai nn. 16.729/11.606

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una abitazione due livelli fuori terra di cui il piano terra con locali accessori indiretti e piano primo con locali abitativi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/1970 al n. di prot. 13.626

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.===

NOTE: Questo provvedimento ha per oggetto la costruzione di un edificio unifamiliare costituito da due livelli fuori terra di cui il piano terra con locali accessori indiretti all'abitazione che si estende al piano primo

Numero pratica: 1.2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ricavo di ulteriore unità abitativa al piano terra di un fabbricato residenziale

Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 34.580

Rilascio in data 15/09/1998 al n. di prot. 4.006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Si . Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: 1.3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di restauro con modifica d'ornato del piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1988 al n. di prot. 22666

Rilascio in data 07/04/1989 al n. di prot. 4007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi essenzialmente di modifiche interne con particolare riferimento alla variazione della destinazione e d'uso del garage a disbrigo e lavanderia e costituzione di lavanderia e wc in luogo del ripostiglio e locale caldaia

31.1

Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia per alcun difformità riscontrate come descritte al successivo paragrafo " ..seguenti irregolarità "

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio Piano Interventi
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	media pericolosità idraulica
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 1,00/mq.

Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	mt 9,50
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) In generale congiuntamente all'unità abitativa sub 8:

a.1: diversa ubicazione rispetto ai titoli abilitativi rilasciati in particolare modesta traslazione in direzione sud ovvero maggior distanza da via Romagna (prevista mt 3,40/3,00, realizzata mt 5,82/6,44), non rientrante in tolleranza cui all'art. 5 comma 2, lettera a) della Legge n° 106 del 2011, e non è rispettosa della distanza minima stabilita dal punto 8 dell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi, fissata in mt 7,50 avendo via Romagna una larghezza superiore a mt. 7,50; Regolarizzabile in applicazione dell'art. 34 del DPR n° 380 del 2001 commi 1 e 2 ed assumendo come costo base di costruzione quanto deliberato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 07-05-2012 n° 795 BUR n° 41 del 29 maggio 2012, salvo altre deliberazioni giuntali o comunali, sanzione presunta € 15.000,00

a.2 anche la distanza rispetto al confine est è difforme ai titoli abilitativi ma comunque, seppur non rispettosa delle NTO, rientra nella tolleranza di cui la disposizione legislativa su citata;

a.3: recinzione: sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 o altre normative, in particolare con contestuale autorizzazione al passo carraio; fini di derogare all'arretramento, se concesso dal Comando di Polizia Municipale, il cancello carrai dovrà essere dotato di apertura automatica a distanza;

a.4: da accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza emerge che non sussiste in atti alcuna autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura, non è stato possibile accertare la consistenza delle installazioni, e contratto di finitura d'acqua ad uso domestico ed autorizzazione al passo carraio;

a.6: demolizione e smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche del manufatto adibito a ripostiglio-autorimessa;

b) relativamente all'unità in oggetto:

b.1) formazione di una terza unità abitativa costituita da due vani, cucina e camera con annesso bagno, in assenza di titolo abilitativo, in luogo del ripostiglio e lavanderia (ex garage), debitamente autorizzati, ricavata, previa realizzazione di un divisorio interno quale separazione all'unità abitativa attigua. è stata ricavata. Tale consistenza non è sanabile in quanto in contrasto all'art. 108 del Regolamento Edilizio e pertanto essa è soggetta al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati

Regolarizzabili mediante: Procedure di sanatoria edilizia in conformità alle vigenti leggi

31.2

Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità urbanistica per mancanza di dati tecnici in atti

Abitazione di tipo economico [A3]

Per una corretta valutazione sulla possibilità edificatoria ed utilizzo del bene staggito si rimanda agli allegati n° 1.0.6 e 1.0.7 che dovranno essere correlati che altre disposizioni legislative in materia di edificazione e di utilizzo dei locali in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Michele al Tagliamento

Note sulla conformità:

Non si dichiara la conformità urbanistica per mancanza di dati tecnici in atti e per quanto sopra esposto

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A mapp. 740 sub 7

L'ingresso è posizionato al centro del lato ovest su sotto pianerottolo della scala che conduce al piano superiore, immettendosi su corridoio aperto con l'ampio soggiorno/sala da pranzo.

Questo corridoio si estende quindi lungo il centro dell'abitazione ai cui lati trovano luogo gli altri locali che costituiscono l'abitazione stessa, quali la cucina, una camera da letto, un ripostiglio, una lavanderia con annesso wc ed un bagno.

La pavimentazione dell'ingresso, cucina, soggiorno e corridoio in scaglie di marmo levigato, tipo palladiana, altre pavimentazione in piastrelle maiolicate di varie dimensioni e cromature.

Gli intonaci interni sono a malta del tipo civile con successiva tinteggiatura.

Presso il locale lavanderia sono installati il vaso a sedere, l'attacco per la lavatrice, la pavimentazione è costituita da piastrelle maiolicate 23x16 e rivestimento delle pareti in piastrelle maiolicate 15x15 sino a ad altezza di cm 180 dal pavimento.

Il bagno presenta la pavimentazione è in piastrelle maiolicate 20x20 cm, rivestimento delle in piastrelle quadrate 20x20 cm fino all'altezza di 220 cm. con cornice di chiusura ed in esso sono installati un lavabo a colonna [REDACTED] vaso a sedere con sciacquone esterno e box doccia ad angolo.

Gli ultimi tre locali di piano terra, identificati nella mappa catastale come "ripostiglio", "lavanderia" e "WC", erano in origine collegati agli altri vani attraverso il corridoio di distribuzione che porta al bagno precedentemente descritto. Tale collegamento ad oggi risulta murato. Si è venuto così a creare un piccolo alloggio con cucina, camera e piccolo bagno. Le pareti dove è presente il piano cottura e il lavabo è rivestita in materiale plastico, mentre tutte le altre pareti sono

miscelatore, vaso a sedere con sciacquone ad angolo e piatto doccia con box. Il rivestimento è in intonacate. Il pavimento in piastrelle maiolicate di forma quadrata che misurano 33x33 cm leggermente fugate.

Il bagno è direttamente collegato con la camera, al suo interno troviamo il lavabo a colonna con piastrelle

maiolicate di forma quadrata 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm. Il locale ha un'altezza media di 222 cm.

Tale mini alloggio dovrà essere ripristinato allo stato d'origine essendo privo di titolo abilitativo ed in contrasto alle norme edilizie-urbanistiche

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq. 100,35 oltre a mq. 35,37 accessori (minialloggio), con altezza utile pari a ml. 2,57.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,04**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	100,35	1,00	100,35	€ 750,00
accessori annessi	sup lorda di pavimento	35,37	0,50	17,69	€ 750,00

118,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

32.2 Fonti di informazione:**32.3 Valutazione corpi:****A mapp. 740 sub 7. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	100,35	€ 750,00	€ 75.262,50
accessori annessi	17,69	€ 750,00	€ 13.267,50

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.837,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- F. 46 mapp. 740 sub 7	Abitazione di tipo economico [A3]	118,04	€ 88.350,00	€ 9.817,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 7.363,00

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 980,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di demolizione e smaltimento del materiale di risulta del manufatto realizzato in assenza di titolo congiuntamente all'altra unità abitativa, importi presunti:

$(6.000,00 + 3.000,00 * 450\%) * 1/9 + (15.000,00 * 1/9)$

€ 2.150,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.233,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 5.213,00

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A mapp. 740 sub 8.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia) frazione: capoluogo, via Romagna, 8 1° P

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 7/9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 7/9 ,

foglio 46, particella 740, subalterno 8, indirizzo via Romagna, 8, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie tot. mq. 137 esc aree scoperte mq. 132, rendita € 419,62

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

F. 46 mpp. 740

Caratteristiche zona: residenziale e commerciale

Area urbanistica: a traffico con parcheggi .

Importanti centri limitrofi: capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: centro ospedaliero

Attrazioni paesaggistiche: ambiente paesaggistico in zona Concordia Sagittaria

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico, autostrada Venezia-Trieste-Conegliano

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] comproprietario .

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di , BANCO DI NAPOLI Filiale di Venezia-Mestre [REDACTED]

Stino di Livenza [REDACTED]

Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Pignoramento Immobili a rogito Ufficiale Giudiziario Pretura di Portogruaro in data 23/04/1991 ai nn. 1350/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 20/06/1991 ai nn. 13055/9254; allegato n° G.1

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da Sentenza di condanna n° 30/1991 del 14-01-1991 del Pretore di Venezia a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 27/02/1992 ai nn. 284/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11/06/1992 ai nn. 13460/1577;

L'atto di pignoramento è trascritto per un credito di L. 22.140.595 pari ad € 11.434,66 e colpisce altri immobili, Vedasi allegato n° G.2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

to a San Stino di Livenza [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620;

Note: Vedasi allegato n° G.3

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili

Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2015 ai nn. 12 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 5039/3739;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi maturandi e spese successive, relativamente per la quota di un mezzo, vedasi allegato G.4

36.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

36.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

36.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

36.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

36.2.1 *Iscrizioni:*

36.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

36.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

36.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

36.3 **Misure Penali**

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
 Millesimi di proprietà: presunta 550%
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
 Attestazione Prestazione Energetica non presente: in fase di redazione
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Negativo
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] op. 1/2
 [REDAZIONE] prop 1/2
 al (ante ventennio) - In forza di ai ventennio

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] prop. 6/9
 [REDAZIONE] prop. 1/9;
 [REDAZIONE] prop. 1/9;
 [REDAZIONE] 1/9;
 dal 12/11/1988 al 02/08/1989

- In forza di denuncia di successione
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
 - Registrata a: Portogruaro in data 06/04/1989 ai nn. 33/262 - trascritto presso Conservatoria dei RRll di Venezia in data 16/11/2011 ai nn. 36650/23689
 Note: La successione su citata espone come erede anche il [REDAZIONE] ato a Concordia Sagittaria il [REDAZIONE] il quale con successivo atto a rogiti notaio Americo Pasqualis di Portogruaro in data 02-8-1989 rep. n° 99547/30237, registrato a Portogruaro il 11-08-1989 al n° 417 serie 1/V. trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Venezia in data 11-18-1989 ai n.ri 16729/11606, trasferisce la propria quota pari a 1/9 alla [REDAZIONE]

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] op. 7/9
 [REDAZIONE], prop. 1/9;
 [REDAZIONE] p 1/9
 dal 02/08/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza di atto cessione quote a rogito notaio Americo Pasqualis in data 02/08/1989 ai nn. 99.547/30.237 - registrato a: Portogruaro in data 11/08/1989 ai nn. 417/1/V - trascritto presso Conservatoria dei RRll di Venezia in data 11/08/1989 ai nn. 16.729/11.606

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.1

Intestazione [REDAZIONE]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una abitazione due livelli fuori terra di cui i piano terra con locali accessori indiretti e piano primo con locali abitativi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/1970 al n. di prot. 13.626

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

NOTE: Questo provvedimento ha per oggetto la costruzione di un edificio unifamiliare costituito da due livelli fuori terra di cui il piano terra con locali accessori indiretti all'abitazione che si estende al piano primo

Numero pratica: 1.2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ricavo di ulteriore unità abitativa al piano terra di un fabbricato residenziale

Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 34.580

Rilascio in data 15/09/1998 al n. di prot. 4.006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: 1.3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di restauro con modifica d'ornato del piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1988 al n. di prot. 22666

Rilascio in data 07/04/1989 al n. di prot. 4007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi essenzialmente di modifiche interne con particolare riferimento alla variazione della destinazione e d'uso del garage a disbrigo e lavanderia e costituzione di lavanderia e wc in luogo del ripostiglio e locale caldaia

39.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) In generale congiuntamente all'unità abitativa sub 7:
 - a.1: diversa ubicazione rispetto ai titoli abilitativi rilasciati in particolare modesta traslazione in direzione sud ovvero maggior distanza da via Romagna (prevista mt 3,40/3,00, realizzata mt 5,82/6,44), non rientrante in tolleranza cui all'art. 5 comma 2, lettera a) della Legge n° 106 del 2011, e non è rispettosa della distanza minima stabilita dal punto 8 dell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi, fissata in mt 7,50 avendo via Romagna una larghezza superiore a mt. 7,50; Regolarizzabile in applicazione dell'art. 34 del DPR n° 380 del 2001 commi 1 e 2 ed assumendo come costo base di costruzione quanto deliberato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 07-05-2012 n° 795 BUR n° 41 del 29 maggio 2012, salvo altre deliberazioni giuntali o comunali, sanzione presunta € 15.000,00
 - a.2 anche la distanza rispetto al confine est è difforme ai titoli abilitativi ma comunque, seppur non rispettosa delle NTO, rientra nella tolleranza di cui la disposizione legislativa su citata;
 - a.3: recinzione: sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 o altre normative, in particolare con contestuale autorizzazione al passo carraio; fini di derogare all'arretramento, se concesso dal Comando di Polizia Municipale, il cancello carrai dovrà essere dotato di apertura automatica a distanza;
 - a.4: da accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza emerge che non sussiste in atti alcuna autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura, non è stato possibile accertare la consistenza delle installazioni, e contratto di finitura d'acqua ad uso domestico ed autorizza-

zione al passo carraio;

a.5: demolizione e smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche del manufatto adibito a ripostiglio-autorimessa;

b) relativamente all'unità in oggetto:

b.1) formazione di una terza unità abitativa costituita da due vani, cucina e camera con annesso bagno, in assenza di titolo abilitativo, in luogo del ripostiglio e lavanderia (ex garage), debitamente autorizzati, ricavata, previa realizzazione di un divisorio interno quale separazione all'unità abitativa attigua. è stata ricavata. Tale consistenza non è sanabile in quanto in contrasto all'art. 108 del Regolamento Edilizio e pertanto essa è soggetta al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati

Regolarizzabili mediante: Procedure di sanatoria edilizia in conformità alle vigenti leggi

39.2 Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità urbanista per mancanza di documentazione in atti

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio Piano Interventi
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	media pericolosità idraulica
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 1,00/mq.
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	mt 9,50
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Per una corretta valutazione sulla possibilità edificatoria ed utilizzo del bene staggito si rimanda agli allegati n° 1.0.6 e 1.0.7 che dovranno essere correlati che altre disposizioni legislative in materia di edificazione e di utilizzo dei locali in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Michele al Tagliamento

Note sulla conformità:

Non si dichiara la conformità urbanistica per mancanza di dati tecnici in atti e per quanto sopra esposto

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A mapp. 740 sub 8**

L'ingresso avviene tramite una scala a cielo aperto, rivestita in lastre di marmo, che a partire da piano campagna con ampio scalone per restringersi poi in unica rampa rettilinea, raggiunge il pianerottolo fronte porta d'accesso all'unità abitativa.

Accedendo ci si immette nell' atrio d'ingresso aperto alla testa opposto per raggiungere il pranzo-soggiorno e da esso la cucina ed corridoio notte corrente centralmente all'unità immobiliari ai cui lati ed in testata trovano luogo tre camere da letto, un ripostiglio ed il bagno.

Al pranzo-soggiorno, lungo il lato nord è annessa una terrazza, analoga struttura è annessa ad una camera da letto in esposizione ovest; al locale pranzo-soggiorno, lungo la parte est è inserito un gradevole caminetto che arricchisce esteticamente il vano stesso. La cucina ha esposizione finestrata a nord, le altre camere da letto hanno esposizione rispettivamente una ad ovest e l'altra a sud, mentre il bagno ed il ripostiglio hanno entrambi esposizione finestrata ad est.

Le finiture in generale che completano l'edificio sono costituite da:

- serramenti esterni in telaio in legno d'abete con infrapposto vetro semplice ed oscuramento con avvolgibili a doghe orizzontali in plastica;
- davanzali in marmo;
- pavimentazione dei locali giorno e corridoi in piastrelle maiolicate decorate tipiche dell'epoca di costruzione;
- rivestimento murale interno alla cucina in piastrelle cotto veneto 10x10,
- pavimentazione delle camere in quadrotte lamellare 10x10 d'essenza rovere del tipo classico tradizionale;
- pavimentazione e rivestimento murale a tutt'altezza alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate a cromatura uniforme per il pavimento e decorate per il rivestimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere con sciacquone ad incasso, bidet, lavabo con colonna, vasca in acciaio smaltato, attacco e scarico lavatrice, tutti gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda;
- impianto di riscaldamento a due circuiti e produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia funzionante a gas di rete, elementi riscaldanti in acciaio alimentati da tubazioni in rame, mentre la fornitura di acqua cal-

da e fredda a tutti i locali " bagnati " tra cui la vasca esterna posizionata sul retro del fabbricato, in tubazioni zingate trafilate;

- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, interruttori, prese, commutatori ecc. ed idoneo all'uso a cui è destinato;

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq. 133,35 con altezza utile pari a ml. 2,72, oltre a mq. 9,27 di terrazze, con altezza utile pari a ml. 2,57.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,67**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	133,35	1,00	133,35	€ 800,00
terrazze	sup lorda di pavimento	9,27	0,25	2,32	€ 800,00
					€ 800,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

40.2 Fonti di informazione:**40.3 Valutazione corpi:****A mapp. 740 sub 8. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	133,35	€ 800,00	€ 106.680,00
terrazze	2,32	€ 800,00	€ 1.856,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.536,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.059,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A F. 46 mapp. 740 sub 8	Abitazione di tipo economico [A3]	135,67	€ 108.536,00	€ 12.059,00

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.015,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di demolizione e smaltimento del materiale di risulta del manufatto realizzato in assenza di titolo congiuntamente all'altra unità abitativa, importi presunti: (6.000,00+3.000*550%)*1/9+ (15.000,00*1/9)	€ 2.250,00

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.594,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 6.794,00

FABBRICATO UNIFAMILIARE

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A mapp. 786.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026 frazione: capoluogo, via Romagna, 6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] oprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Residenza: San Michele al Tagliamento, via Valgrande, 12

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 2/9 -

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 5/9 - Tipo-

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 2/9

[REDACTED] proprietario per 2/9

[REDACTED] proprietario per 5/9 ,

foglio 46, particella 786, subalterno =, indirizzo via Romagna, 6, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie tot. 135 escl aree scoperte 135, rendita € 553,90

Identificativo corpo: A mapp. 932.

sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026 frazione: capoluogo, via Romagna, 6

Quota e tipologia del diritto

2/9 d [REDACTED] ietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 2/9 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 5/9 - Tipo-
logia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] proprietario per 2/9
[redacted] proprietario per 2/9
[redacted] proprietario per 5/9,
sezione censuaria Portogruaro, foglio 46, particella 932, qualità area rurale, superficie catastale
250, reddito dominicale: € =, reddito agrario: € =

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale e commerciale
Area urbanistica: a traffico con parcheggi.
Importanti centri limitrofi: capoluogo
Caratteristiche zone limitrofe: centro ospedaliero
Attrazioni paesaggistiche: ambiente paesaggistico in zona Concordia Sagittaria
Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria
Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico, autostrada Venezia-Trieste-
Conegliano
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

43. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A mapp. 786

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia), via Romagna, 6

Occupato da [redacted] comproprietaria dell'immobile nonché quale coniuge superstite in
morte di Piccolo Antonio art. 540 cod. civ..

Identificativo corpo: A mapp. 932

sito in Portogruaro (Venezia), via Romagna, 6

Occupato da [redacted] generalizzata comproprietaria.

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [redacted] BANCO DI NAPOLI Filiale di Venezia-Mestre [redacted]

[redacted] sito a San

Stino di Livenza [redacted]
Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Pignoramento Immobili a rogito Ufficiale Giu-
diziario Pretura di Portogruaro in data 23/04/1991 ai nn. 1350/91 trascritto presso
Conservatoria dei RRII di Venezia in data 20/06/1991 ai nn. 13055/9254;
allegato n° G.1

- Pignoramento a favore di [redacted]

[redacted]
Derivante da Sentenza di condanna n° 30/1991 del 14-01-1991 del Pretore di Vene-
zia a rogito Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia in data 27/02/1992 ai nn.
284/91 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Venezia in data 11/06/1992 ai nn.
13460/1577;

L'atto di pignoramento è trascritto per un credito di L. 22.140.595 pari ad € 11.434,66

e colpisce altri immobili, Vedasi allegato n° G.2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore della Richinvelda i [redacted] contr [redacted]

Derivante da: Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/09/2014 ai nn. 1436/2014; Iscritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/09/2014 ai nn. 23857/3620;

Note: Vedasi allegato n° G.3

- Pignoramento a favore di [redacted]

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili
Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2015 ai nn. 12 trascritto presso Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 5039/3739;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 109.328,22 oltre interessi maturandi e spese successive, relativamente per la quota di un mezzo, vedasi allegato G.4

44.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

44.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

44.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

44.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

44.2.1 *Iscrizioni:*

44.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

44.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

44.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

44.3 **Misure Penali**

Non accertate

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A mapp. 786

sito in Portogruaro (Venezia), via Romagna, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rese

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: trattasi di bene esclusivo

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente: in fase di elaborazione
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: negativo
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: A mapp. 932
sito in Portogruaro (Venezia), via Romagna, 6
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rese
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: trattasi di bene esclusivo
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di bene esclusivo
Attestazione Prestazione Energetica non presente: trattasi di terreno
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: negativo
Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: mapp. 786-932

[REDACTED] prop 1/2
al (ante ventennio) - In forza di al ventennio

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] /9
prop. 2/9;
[REDACTED] 2/9;
[REDACTED] prop 2/9 ;
dal 12/11/1988 al 02/08/1989

- In forza di denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

- Registrata a: Portogruaro in data 06/04/1989 ai nn. 33/262 - trascritto presso Conservatoria dei RRil di Venezia in data 16/11/2011 ai nn. 36650/23689

Note: La successione su citata espone come erede anche [REDACTED] to a Concordia Sagittaria il 2 [REDACTED] quale con successivo atto a rogito notaio Americo Pasqualis di Portogruaro in data [REDACTED] op. n° 99547/30237, registrato a Portogruaro il 11-08-1989 al n° 417 serie 1/V. trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Venezia in data [REDACTED] 16729/11606, trasferisce la propria quota pari a 2/9 [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] prop. 5/9
[REDACTED] prop. 2/9;
[REDACTED] prop 2/9
dal 02/08/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza di atto cessione quote a rogito notaio Americo Pasqualis in data 02/08/1989 ai nn. 99.547/30.237 - registrato a: Portogruaro in data 11/08/1989 ai nn. 417/1/V - trascritto presso Conservatoria dei RRil di Venezia in data 11/08/1989 ai nn. 16.729/11.606

47. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026 frazione: capoluogo, via Romagna, 6

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/06/1977 al n. di prot. 3066

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1982 al n. di prot. 6039

NOTE: Tale provvedimento edilizio è stato rilasciato previo atto di vincolo ai sensi dell'art. 28 dell'allora vigente Regolamento Edilizio. Il vincolo è riferito alla " non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, determinata dagli indici di densità fondiaria e di copertura caratteristici di ogni zona" L'atto di vincolo è stato reso con atto ricevuto dal notaio A. Pasqualis di Portogruaro in data 22-04-1977 rep. n° 49831/17009, registrato a Portogruaro il 29-04-1977 al n° 410 vol. 125 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Venezia il Il vincolo è stato reiterato in applicazione all'art. 69 Regolamento edilizio vigente.

47.1 **Conformità edilizia:**

Non si dichiara la conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a.1: diversa ubicazione rispetto ai titoli abilitativi rilasciati in particolare modesta traslazione in direzione sud ovvero maggior distanza da via Romagna (prevista mt 7,01/7,51, realizzata mt min. 10,91, comunque rispettosa della distanza minima stabilita dal punto 8 dell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi, fissata in mt 7,50 avendo via Romagna una larghezza superiore a mt. 7,50, ed in modo speculare lungo l'asse est-ovest; Regolarizzabile in applicazione dell'art. 36 del DPR n° 380 del 2001;

a.2 modesto ampliamento retro ad angolo camino ricavando il locale caldaia; Regolarizzabile in applicazione dell'art. 36 del DPR n° 380 del 2001;

a.3: distanza tra fabbricati:

- rispetto il fabbricato ad ovest mt. 9,91 anziché mt 10,00 comunque rientrante nei limiti di tolleranza di cui all'art. 5 comma 2° della Legge n° 106/2011;

- rispetto il fabbricato ad ovest, di medesima proprietà seppur in quote diverse, min mt. 8.70 anziché mt. 10,00/9,60 come da progetto approvato, applicabile la sentenza emessa dalla Corte di Cassazione n° 18888 del 08-09-2014 la quale riconosce la regolarizzazione delle distanze minime per intervenuta usucapione;

a.4: recinzione: sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 o altre normative, in particolare con contestuale autorizzazione al passo carraio; fini di derogare all'arretramento, se concesso dal Comando di Polizia Municipale, il cancello carrai dovrà essere dotato di apertura automatica a distanza;

a.5: non sussiste autorizzazione allo scarico: dovrà essere richiesta relativa autorizzazione e se del caso uniformare l'impianto di smaltimento o l'allaccio alle pubblica fognatura in funzione della disciplina costruttiva in vigore presso il comune di Portogruaro; allo stato attuale non è stato possibile accertare la consistenza delle installazioni;

a.6: Da accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza emerge che non sussiste in atti alcuna autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura e contratto di finitura d'acqua ad uso domestico ed autorizzazione al passo carraio;

a.7:demolizione e smaltimento del materiale di risulta, lastre di cemento amiantoc omprese, alle pubbliche discariche del manufatto adibito a ripostiglio-autorimessa;

47.2 **Conformità urbanistica**

Non si dichiara la conformità urbanistica per i motivi sopra esposti e per mancanza di documentazione certa

Abitazione di tipo economico [A3]ù

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto del Territorio Piano Interventi
In forza della delibera:	non accertata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	media pericolosità idraulica
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 1,00/mq.
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	mt 9,50
Volume massimo ammesso:	non computato
Residua potenzialità edificatoria:	non computato

Per una corretta valutazione sulla possibilità edificatoria ed utilizzo del bene staggito si rimanda agli allegati n° 1.0.6 e 1.0.7 che dovranno essere correlati che altre disposizioni legislative in materia di edificazione e di utilizzo dei locali in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Michele al Tagliamento

Note sulla conformità:

Non si dichiara la conformità urbanistica per i motivi sopra esposti e per mancanza di documentazione certa

Dati precedenti relativi ai corpi: A mapp. 786**Note sulla conformità:**

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A mapp. 786

L'edificio si estende su due livelli fuori terra a pianta di forma rettangolare regolare, disposto ortogonalmente al fronte stradale, a cui è ben arretrato, nelle immediate vicinanze del confine est, dividente con la consistenza mapp. 740, costituendo così una maggiore area scoperta lungo i lati nord ed ovest.

Dall'ingresso di via Romagna, estendendosi su tutta la fascia scoperta ovest, corre, a fondo sterrato, l'area destinata a spazio di manovra e di sosta veicolare.

L'area ad angolo nord-est sino a raggiungere l'edificio è sistemata a giardino con superficie erbosa e modeste piantumazioni.

Un camminamento pavimentato con piastrelle rettangolari 25x15 cm corre parallelamente su 3 dei 4 lati dell'abitazione.

All'altezza del solaio interpiano, lungo le facciate nord, ovest e sud, è presente una pensilina a sbalzo, in travetti di legno lavorati in testa e con coppi in copertura.

La base è arricchita da una fascia in bugnato di colore rosa.

Il prospetto principale (ovest) è regolare, con ingresso centrale e aperture a passo costante sull'intero fronte.

Sul lato sud, si trova il locale caldaia con accesso esterno costituendo unico corpo con l'appendice del caminetto interno.

Piano terra

L'ingresso è posizionato centralmente alla parete lato ovest, immettendosi in un ampio spazio dove trovano una prima area d'ingresso per poi completarsi, solo ad un lato, con l'area soggiorno/sala da pranzo la cui parete di fondo è caratterizzata da un caminetto di notevoli dimensioni rivestito in mattoni lasciati a vista. Il locale trova esposizione finestrata sia a lato ovest e sia a lato est.

Solo un piccolo muretto dell'altezza di ca. cm. 90 delimita delle due aree.

Fronte ingresso, lungo la parte opposta è inserita la scala in legno e a vista con sottoscala chiuso, che conduce al piano superiore.

Queste due ultime particolarità, il caminetto, la scala a vista congiuntamente alla soffittatura formata da travature lignee con tavolame a doghe perpendicolari alle stesse di colore bianco arricchiscono estetica-

mente il locale.

La pavimentazione è in legno Iroko in doghe larghe 12 cm e con lunghezza variabile mentre le pareti sono intonacate a malta del tipo civile con tinteggiatura di colore bianco.

A lato opposto del pranzo-soggiorno, è presente il vano cucina la cui esposizione finestrata si sviluppa al solo lato ovest.

Le pareti della cucina, intonacate a malta del tipo civile, sono rivestite su due lati con piastrelle 20x20 cm fino all'altezza di 160 cm dal pavimento mentre la soffittatura e la parte restante delle pareti sono tinteggiate.

La pavimentazione è in legno in analogia a quella del pranzo-soggiorno.

All'angolo nord-est, in aderenza alla cucina è presente il servizio igienico con anti-bagno fungente da ripostiglio.

Questi vani accessori sono pavimentati con piastrelle maiolicate 10x10 cm.

Il bagno presenta il lavabo a colonna con miscelatore, l'attacco per la lavatrice, il vaso a sedere con sciacquone esterno ad angolo. Ha le pareti rivestite con piastrelle 10x10 cm fino all'altezza di 185 cm.

Piano primo

Da parte esecutata è stato interdetto l'accesso a questo di livello di piano in quanto lo stesso era occupato da persona, la propria madre [REDACTED] in stato di salute precario e che la presenza di persone estranee avrebbe compromesso l'umore.

Pertanto la descrizione viene resa in riferimento alla documentazione cartacea in atti.

Il piano primo si estende in pari superficie del piano sottostante ed è costituito da due camere da letto separate da un vano ripostiglio e da un bagno.

Entrambe le camere ed il ripostiglio hanno esposizione ovest mentre il bagno ha esposizione finestrata nord.

Tutti i locali sono accessibili dal corridoio interno costituente unico volume con la scala di raccordo tra i due livelli di piano.

Per quanto ritenuto caratteristica tipica di finitura all'epoca di costruzione gli intonaci sono a malta del tipo

civile con successiva tinteggiatura, pavimentazione in legno, pavimentazione e rivestimento murale al bagni piastrelle maiolicate, apparecchi sanitari in ceramica smalta con rubinetteria in acciaio inox costituiti da vaso a sedere, bidet, lavabo a colonna e vasca in acciaio smaltato.

ALTRE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di costruzione e per quanto desunto dagli elaborati tecnici, l'edificio presenta una struttura in muratura di laterizio poggiate su fondazioni in calcestruzzo incassate al terreno, solai in orditura lignea inserita su cordolo in c.a. corrente sopra le mura-ture, tetto a più falde tipo padiglione avente struttura in orditura lignea con sovrastante tavolame e manto in coppi di laterizio, raccolta e smaltimento acque meteoriche in grondaie e pluviali in rame, intonaco esterno a malta del tipo civile con strato di finitura in polvere di marmo mista a cemento bianco , divisori interni in laterizio.

Le finiture in generale che completano l'edificio sono costituite da:

- serramenti esterni in telaio in legno d'abete con infrapposto vetro-camera con oscuri del tipo a libro sempre in legno abete e lavorati a due specchi e con ferramenta nera;
- davanzali in marmo;
- impianto di riscaldamento a due circuiti e produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia funzionante a gas di rete, elementi riscaldanti in acciaio alimentati da tubazioni in rame, mentre la fornitura di acqua calda e fredda a tutti i locali " bagnati " tra cui la vasca esterna posizionata sul retro del fabbricato, in tubazioni zingate trafilate;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, interruttori, prese, commutatori ecc. ed idoneo all'uso a cui è destinato;
- fornitura acqua da uso domestico da acquedotto comunale;
- smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura.

Da accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza emerge che non sussiste in atti alcuna autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura e contratto di finitura d'acqua ad uso domestico.

DATI TECNICI

L'unità in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq. 120,96 complessivi con altezza utile pari a ml.

2,65, per ogni piano oltre a mq. 3,19 di accessori

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. [REDACTED]

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 2/9

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 5/9

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **122,56**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	120,96	1,00	120,96	€ 1.100,00
accessori retro	sup lorda di pavimento	3,19	0,50	1,60	€ 1.100,00

122,56

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: di cui al punto A mapp. 932

Trattasi di una modesta area destinata da orto annessa all'insediamento unifamiliare F. 46 mapp. 786 ed a cui si può ritenere pertinenza. Contermine al confine sud dell'insediamento stesso essa sviluppa una figura planimetrica rettangolare allungata in direzione sud mantenendo un andamento pianeggiante. Lungo i lati correnti a confine con terze proprietà è delimitata da recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica plastificata. L'accesso avviene esclusivamente e direttamente dalla corte dell'insediamento residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] Quota: 2/9

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] Quota: 5/9

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 250,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno orto	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00	€ 15,00

250,00

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e dal Borsino immobiliare anno 2015 località Bibione e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

48.2 Fonti di informazione:**48.3 Valutazione corpi:**

A mapp. 786- 932 Abitazione di tipo economico [A3] con annesso orto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	122,56	€ 1.100,00	€ 134.816,00
terreno	250,00	€ 15,00	€ 3.750,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 138.566,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.793,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A mapp. 786	Abitazione di tipo economico [A3]	122,56	€ 134.816,00	€ 29.960,00
A mapp. 932	terreno	250,00	€ 3.750,00	€ 833,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.698,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di demolizione e smaltimento del materiale di risulta del manufatto realizzato in assenza di titolo congiuntamente all'altra unità abitativa, importi presunti: (8.000,00+3.000)*2/9	€ 2.500,00

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.595,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.095,00

ALLEGATI**Generali:**

- G.1 - trascrizione Registro Particolare 9254.91
- G.2 - trascrizione Registro Particolare 10277.91
- G.3 - iscrizione Registro Particolare 3620.14
- G.4 - trascrizione 3739.15
- G.5 - estratto per riassunto atto di matrimonio dell'esecutata

San Michele al Tagliamento

- n°1 Foglio 50 mapp. 3441 sub.42
 - 1.1 - copia verbale d'accesso
 - 1.2 - estratto mappa
 - 1.3.a - elaborato planimetrico catastale

- 1.3.b - scheda catastale dell'Unità Immobiliare
 - 1.4.a - titolo provvedimento 5201 notaio E. Buoso
 - 1.4.b - titolo provvedimento 53671-53716 notaio G Oblassia
 - 1.4.c - titolo provvedimento 31754 notaio A. Delfino
 - 1.4.d - trascrizione atto 51798 notaio Spanò
 - 1.4.e - trascrizione notaio Cortelazzo 22831.2010
 - 1.4.f - regolamento condominiale
 - 1.5.1.a - licenza edilizia origine
 - 1.5.1.b - collaudo statico
 - 1.5.1.c - certificato di abitabilità
 - 1.5.2 - concessione edilizia opere varie
 - 1.5.3 - attestazione insussistenza autorizzazione accesso carraio
 - 1.5.4 - attestazione relativa all'art. 41 L. 47-85
 - 1.6 - visura catastale storica
 - 1.7.1 - regolamento condominiale
 - 1.7.2 - tabelle millesimali
 - 1.7.3 - bilancio condominio
 - 1.8.1 - estratto dal PRGC
 - 1.8.2 - estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione
 - 1.9 - documentazione fotografica
 - 1.10 - Contratto di Locazione
- n°2.0 Foglio 50 mapp. 300
- 2.0.1 - estratto mappa
 - 2.0.2 - titolo di provenienza
 - 2.0.3.1- licenza edilizia 1926-63 origine
 - 2.0.3.2 - licenza edilizia 1926-66 modifiche
 - 2.0.3.3.a- licenza edilizia 995-68
 - 2.0.3.3.b - abitabilità
 - 2.0.3.4 - licenza edilizia 3917-76 modifiche
 - 2.0.3.5.a - concessione edilizia 24010-85 modifiche interne
 - 2.0.3.5.b - abitabilità 4072-85 modifiche interne
 - 2.0.3.6 - DIA 03611-0-10
 - 2.0.3.7 - attestazione insussistenza autorizzazione accesso carraio
 - 2.0.3.8 - attestazione relativa all'art. 41 L. 47-85
 - 2.0.4 - copia verbale attestante ‰
 - 2.0.5.1 - trascrizione Registro Particolare 4171.86
 - 2.0.5.2 - trascrizione Registro Particolare 10749.86
 - 2.0.5.3 - trascrizione Registro Particolare 14240.06
 - 2.0.5.4 - trascrizione Registro Particolare 1502.07
 - 2.0.5.5 - iscrizione Registro Particolare 2888.13
 - 2.0.6 - estratto dal PRGC
 - 2.0.7 - estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione
 - 2.0.8 - documentazione fotografica
- n°2.1 Foglio 50 mapp. 300 sub. 7
- 2.1.1 - copia verbale d'accesso
 - 2.1.2 - visura storica

- 2.1.3 - planimetria catastale in atti
- 2.1.4 - documentazione fotografica
- n°2.2 Foglio 50 mapp. 300 sub. 8
 - 2.2.1 - copia verbale accesso
 - 2.2.2 - visura storica
 - 2.2.3 - planimetria catastale in atti
 - 2.2.4 - documentazione fotografica
- Portogruaro
 - n°1.0 Foglio 46 mapp.746
 - 1.0.1 - estratto mappa
 - 1.0.2 - titolo di provenienza
 - 1.0.3.a - licenza edilizia
 - 1.0.3.b - abitabilità
 - 1.0.3.c - condono ex L. 47.85
 - 1.0.4 - visura catastale storica terreni
 - 1.0.5 - attestato insussistenza
 - 1.0.6 - estratto Piano degli Interventi
 - 1.0.7 - estratto dalle Norme Tecniche Operative
 - 1.0.8 - dimostrazione diversa ubicazione
 - 1.0.9 - documentazione fotografica
 - n°1.1 Foglio 46 mapp.746 sub. 7 piano terra
 - 1.1.1.a - copia 1° verbale accesso
 - 1.1.1.b - copia 2° verbale accesso
 - 1.1.2.a - elaborato. planimetrico catastale
 - 1.1.2.b - scheda planimetrica catastale
 - 1.1.3.a - autorizzazione edilizia 22666.88
 - 1.1.3.b - attestazione conformità DLL
 - 1.1.4 - visura catastale storica
 - n°1.2 Foglio 46 mapp.746 sub. 8 piano primo
 - 1.2.1 - copia verbale accesso
 - 1.2.2.a - elaborato. planimetrico catastale
 - 1.2.2.b - scheda planimetrica catastale
 - 1.2.3 - visura catastale storica
 - 1.2.4 - documentazione fotografica
 - n°2 Foglio 46 mapp.786-932
 - 2.1 - verbale accesso
 - 2.2 - estratto mappa
 - 2.3.1 - titolo di provenienza 786
 - 2.3.2 - titolo di provenienza 932
 - 2.4.1 - scheda catastale in atti
 - 2.5.1 - licenza edilizia 3066-77
 - 2.5.2 - certificato di abitabilità
 - 2.6.1 - visura catastale storica 786 T
 - 2.6.2 - visura catastale storica 786 F
 - 2.6.3 - visura catastale storica 932 T
 - 2.6.4 - attestato insussistenza

- 2.6.5 - certificato di destinazione urbanistica 932
- 2.6.6 - estratto dal Piano degli Interventi
- 2.6.7 - estratto dalle Norme Tecniche Operative
- 2.6.8 - dimostrazione della difformità edilizia
- 2.6.9 - documentazione fotografica

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea.

All'avv.to Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante ed all'esecutata [REDACTED] inviata, tramite servizio postale con procedura raccomandata AR, su supporto CD-ROM.

La presente relazione è costituita da n° 71 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:
15-01-2016 18:01:20

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ruzzene Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia

N. 738

Comune di San Michele Al Tagliament

Sezione: Foglio: 50

Particella: 3441

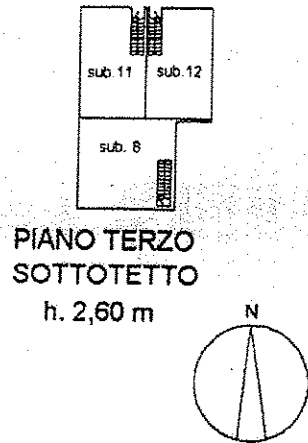
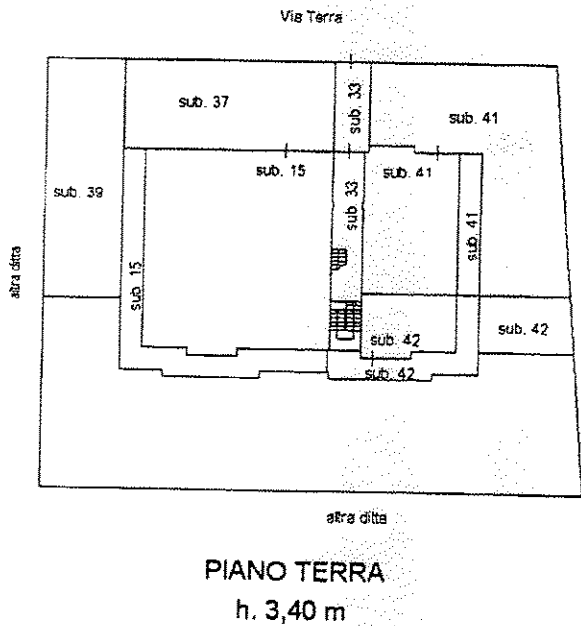
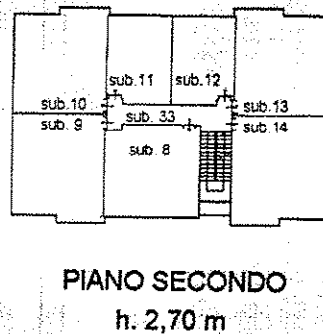
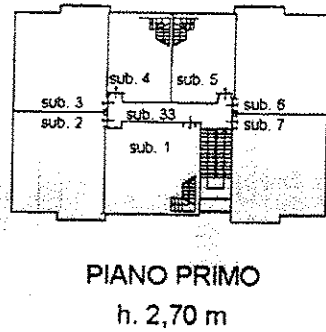
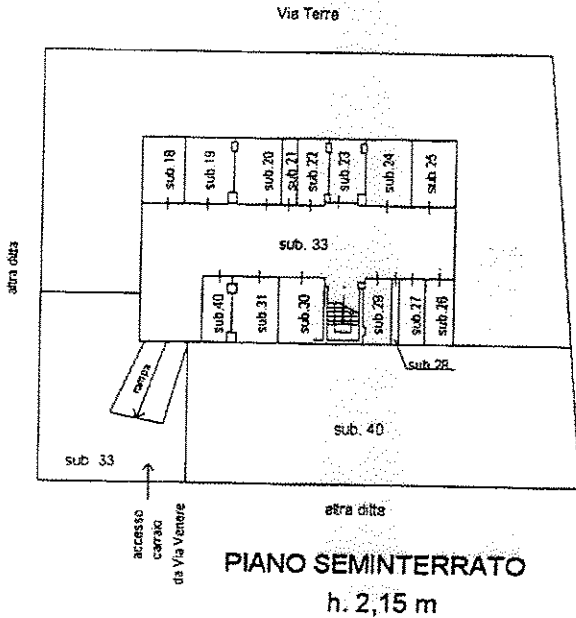
Protocollo n. VE0030201 del 24/02/2010

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

ALLEGATO N° 1.3.a



Catasto del fabbricati - situazione al 15/09/2015 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 Particella: 3441

Ultima Planimetria in atti

MODULO 1/10

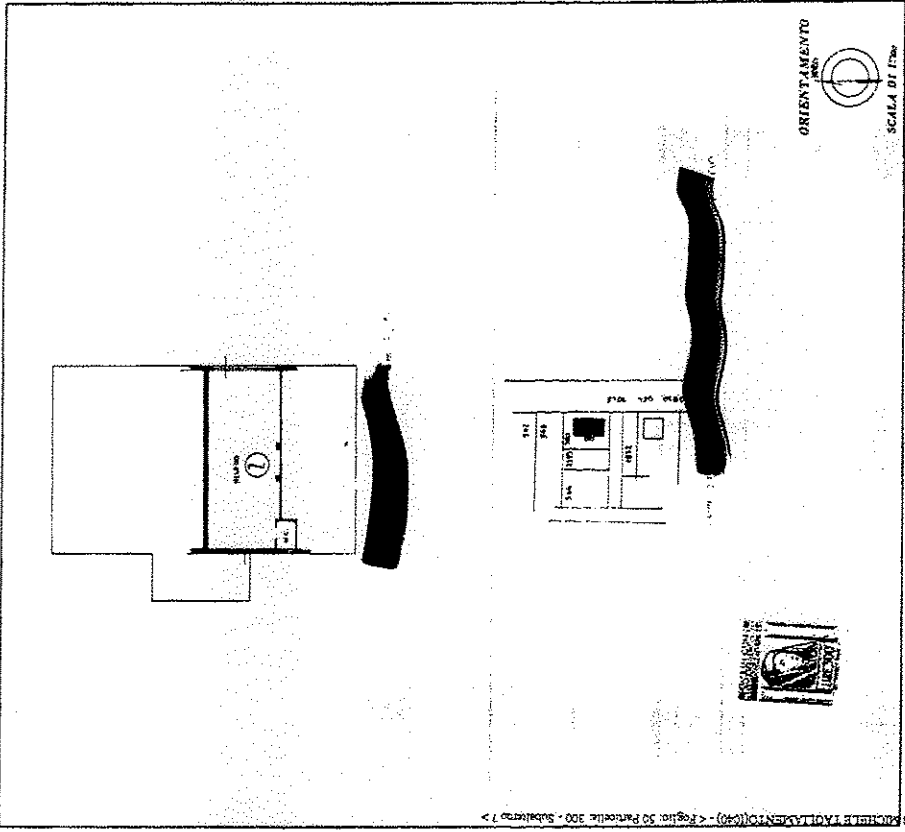


Ministero delle Finanze
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

L. n. 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di ...
Data ...
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esaminate di ...



ORIENTAMENTO



SCALA DI FINE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

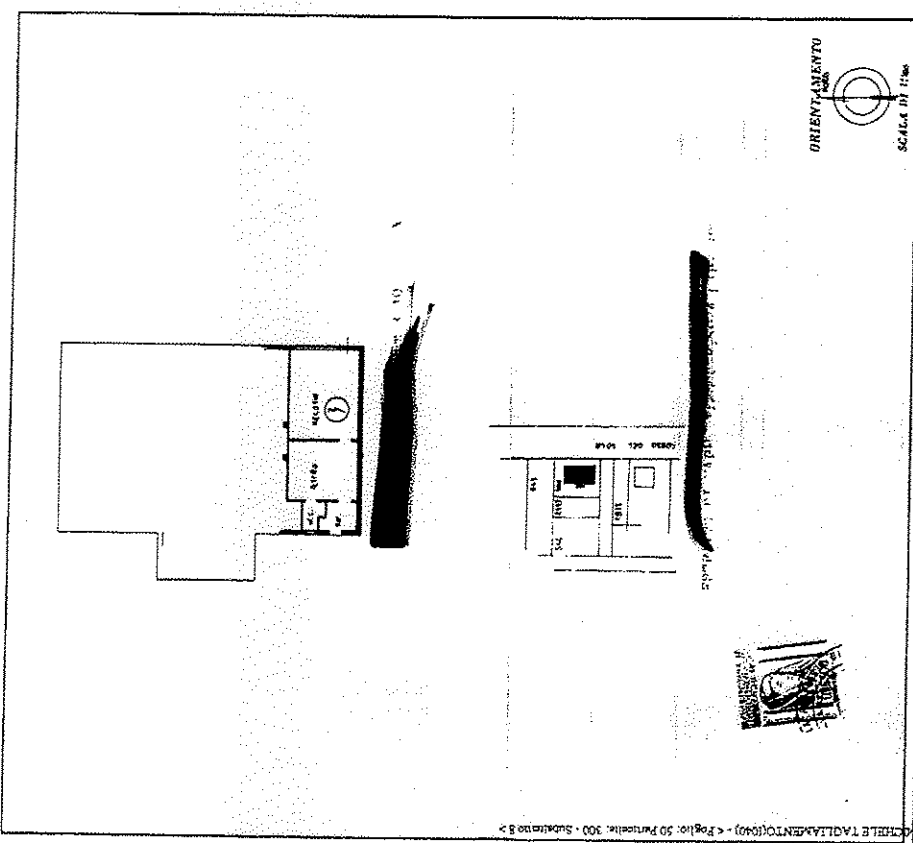
584
3600A

Completata dal ...
fornita all'Alto ...
della Provincia di ...
n. ...
Firma ...

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sito in Via ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di ...



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

581
30014

Compilata dal
Fornita all'Ufficio di
della Prefettura di ...
data ...
Firma: ...

ALLEGATO N° 2.2.3