

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA

(avv. ...)

contro:

N° Gen. Rep. 8/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Negozio
Lotto 2 - Autorimessa

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio In: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)**Lotto: 1 - Negozio****Corpo:** 1.1 Negozio**Categoria:** Negozio [N]

Dati Catastali: [Redacted] (CF [Redacted]) nato a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 4/6 [Redacted] (CF [Redacted]) nata a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella 1845, subalterno 40, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 13, consistenza 78, superficie 82, rendita € 1.824,85

Lotto: 2 - Autorimessa**Corpo:** 2.1 Autorimesse**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [Redacted] (CF [Redacted]) nato a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 4/6 [Redacted] (CF [Redacted]) nata a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella 1845, subalterno 8, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 15, rendita € 34.71, [Redacted] (CF [Redacted]) nato a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 4/6 [Redacted] (CF [Redacted]) nata a [Redacted] il [Redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella 1845, subalterno 9, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 15, rendita € 34.71

2. Possesso**Bene:** Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)**Lotto: 1 - Negozio****Corpo:** 1.1 Negozio

Possesso: Occupato da [Redacted] A, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 2 - Autorimessa**Corpo:** 2.1 Autorimesse

Possesso: Occupato da [Redacted] in qualità di proprietario dell'immobile



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: 1.1 Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Autorimessa

Corpo: 2.1 Autorimesse

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: 1.1 Negozio

Creditori Iscritti: BANCA S.BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

Lotto: 2 - Autorimessa

Corpo: 2.1 Autorimesse

Creditori Iscritti: BANCA S.BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: 1.1 Negozio

Comproprietari:

Lotto: 2 - Autorimessa

Corpo: 2.1 Autorimesse

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: 1.1 Negozio

Misure Penali: NO



Lotto: 2 - Autorimessa
Corpo: 2.1 Autorimesse
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio
Corpo: 1.1 Negozio
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Autorimessa
Corpo: 2.1 Autorimesse
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rigel, 69 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 1 - Negozio
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2 - Autorimessa
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 11-10-2021, nell'Esecuzione Immobiliare n. 8/2021, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)
Località/Frazione BIBIONE
Via Rigel, 69

Lotto: 1 - Negozio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.1 Negozio.

Negozio [N] sito in frazione: BIBIONE, Via Rigel, 69

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: l

nato a

Diritto di: Proprieta' per 4/6

la (CF

S) nata a

) il .

Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella

1845, subalterno 40, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 13, consistenza 78, superficie 82, rendita € 1.824,85

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare commerciale all'interno di un complesso condominiale in zona semi-periferica

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro-Latisana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale .

Attrazioni storiche: Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da (

), in qualità di proprietario dell'immobile



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

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA S.BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO ROBERTO in data 15/12/2009 ai nn. 22634/13635; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2009 ai nn. 43529/9655; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 180.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 21/12/2020 ai nn. 1966; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/02/2021 ai nn. 3212/2365.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3000

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2662,10

Millesimi di proprietà: 60,50 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietà 1/3
 cf
 Proprietà 1/3
 cf
 Proprietà 1/3 dal 28/03/1991 al 28/04/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OBLASSIA, in data 28/03/1991, ai nn. 39712; registrato a PORTOGRUARO, in data 08/04/1991, ai nn. 129; trascritto a VENEZIA, in data 12/04/1991, ai nn. 8258/5861.

Titolare/Proprietario:

Proprietà 3/6 O
 cf
 Proprietà 1/6
 Proprietà 2/6 dal 28/04/1995 al 18/06/2007.
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia succ. () registrato a PORTOGRUARO, in data 26/10/1995, al nn. 302/7; trascritto a VENEZIA, in data 17/04/1996, ai nn. 8389/5999.

Titolare/Proprietario:

Proprietà 4/6
 cf
 Proprietà 2/6 dal 18/06/2007 ad oggi (attuale/)



proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, succ. E _____ IA; registrato a PORTOGRUARO, in data 18/06/2007, ai nn. 93/2008; trascritto a VENEZIA, in data 04/07/2008, ai nn. 24067/15027.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE n.1

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione un edificio ad uso negozi e appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot. 5999 - 5200 Prot.

Numero pratica: PE n. 2

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: varianti interne uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/06/1975 al n. di prot. 5999 - 6264 Prot.

Numero pratica: PE n. 3

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: modifiche interne al piano negozi

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/04/1976 al n. di prot. 5999 - prot. 1557

Numero pratica: PE n. 4

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere di prevenzione incendi/adeguamenti

Oggetto: completamento e finitura

Presentazione in data 17/09/2009 al n. di prot. 20815

Numero pratica: PE n. 5

Intestazione:

Tipo pratica: Abilitabilità

Per lavori: uso negozi e appartamenti

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot. 5999/ed prot. 2858

7.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In allegato n. 6 i titoli edilizi, la mancanza di misure con consente una verifica dettagliata.



7.2 Conformità urbanistica

Negozio [N]

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 3 estratto delle norme urbanistiche, visto che l'immobile fa parte di un ampio complesso residenziale non è possibile procedere con la verifica urbanistica dell'intero immobile.

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto 1.1 **Negozio**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale. L'immobile, su un unico livello è posto al piano rialzato di un complesso residenziale / commerciale edificato negli anni '70 è posizionato nella parte Est (Lido dei Pini) della località turistica di Bibione a circa 1,5Km dal centro del capoluogo e a 200 mt dalla spiaggia. Il quartiere in cui sorge l'insediamento è prettamente residenziale con ampie zone verdi e camminamenti pedonali/ ciclabili. Il negozio si trova in una porzione d'angolo con ampie vetrine che danno sulla zona pedonale, ovvero verso il camminamento pedonale che porta alla spiaggia e verso l'androne di collegamento pedonale tra i condomini. Dal punto di vista commerciale ha una buona visibilità e passaggio di persone. Internamente si sviluppa in tre locali ovvero un ampio locale destinato all'esposizione e vendita, un retro bottega destinato a ripostiglio/ deposito con accesso diretto al bagno. Le finiture dell'immobile sono compatibili con l'epoca di costruzione ovvero con pavimento in piastrelle maiolicate, infissi in alluminio, impianto elettrico sotto traccia, impianto di climatizzazione con pompa di calore ad espansione diretta con terminali split a muro e acqua calda per il servizio igienico prodotta da boiler elettrico. Il negozio ha una buona altezza che consente di sviluppare elementi decorativi e/o impiantistici.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: Rialzato/Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio si presenta in buon stato di manutenzione, si rendono necessari lavori di rinnovo delle finiture ovvero piastrelle, rivestimenti ed una verifica dell'impianto elettrico. Non sono stati prodotti i certificati di conformità degli impianti installati.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene considerando la superficie lorda comprensiva dei muri

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 1.000,00
			90,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3500



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Comparazione con Immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: borsino immobiliare, dati omi, dati comparabili da Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1000;

Altre fonti di informazione: siti internet per la compravendita immobiliare.



8.2 Valutazione corpi:**1.1 Negozio. Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.000,00.

Criterio di comparazione di immobili simili con confronto dati di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	90,00	€ 1.000,00	€ 90.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.000,00
Valore corpo	€ 90.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Negozio	Negozio [N]	90,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (mln.15%)	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
---	-------------



Lotto: 2 - Autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2.1 Autorimesse.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: BIBIONE, Via Rigel, 69

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] (VE) il [redacted]
 : [redacted] Diritto di: Proprieta' per 4/6 [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]
 [redacted] (VE) il [redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella
 1845, subalterno 8, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 15, rendita € 34.71

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] (VE) il [redacted]
 : [redacted] Diritto di: Proprieta' per 4/6 [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]
 [redacted] (VE) il [redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/6, foglio 50, particella
 1845, subalterno 9, indirizzo Via Rigel,69, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 15, rendita € 34.71

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura con pareti e portone basculante

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: chiusura interna

Informazioni in merito alla conformità catastale: Vedasi parte edilizia in quanto le chiusure non sono state autorizzate ma non modificano la consistenza dell'immobile.



10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa all'interno di un complesso condominiale in zona semiperiferica

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro-Latisana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale .

Attrazioni storiche: Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA S. BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO ROBERTO in data 15/12/2009 ai nn. 22634/13635; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2009 ai nn. 43529/9655; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 180.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 21/12/2020 ai nn. 1966; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/02/2021 ai nn. 3212/2365.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 Autorimesse

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 105 + € 105

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 103,83 + € 103,83

Millesimi di proprietà: sub 8 - 2,40 millesimi sub 9 - 2,40 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: E nata a (TV) il
 Proprieta' 1/3 nato a N VE (VE) il
 2 cf Proprieta' 1/3 nata a
 (VE) il cf Proprieta' 1/3 dal 28/03/1991 al
 28/04/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OBLASSIA, in data
 28/03/1991, ai nn. 39712; registrato a PORTOGRUARO, in data 08/04/1991, ai nn. 129; trascritto a
 VENEZIA, in data 12/04/1991, ai nn. 8258/5861.

Titolare/Proprietario: a nata a F (TV) il 8 cf
 Proprieta' 3/6 C nato a N (E) il
 cf Proprieta' 1/6 S a nata a S/ AL TA-
 (VE) il: 8 S Proprieta' 2/6 dal 28/04/1995 al 18/06/2007.
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'e-
 redità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia succ.); registrato a
 PORTOGRUARO, in data 26/10/1995, ai nn. 302/7; trascritto a VENEZIA, in data 17/04/1996, ai
 nn. 8389/5999.

Titolare/Proprietario: nato a E (VE) il 2 51 cf
 Proprieta' 4/6: a nata a S CHELE AL TAGLIAMENTO (VE)
 il cf Proprieta' 2/6 dal 18/06/2007 ad oggi (attuale/i propieta-
 rio/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
 dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, succ. l.); registrato a POR-
 TOGRUARO, in data 18/06/2007, ai nn. 93/2008; trascritto a VENEZIA, in data 04/07/2008, ai nn.
 24067/15027.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE n.1
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione un edificio ad uso negozi e appartamenti
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot. 5999 - 5200 Prot.

Numero pratica: PE n. 2
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: varianti interne uso negozi ed appartamenti
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/06/1975 al n. di prot. 5999 - 6264 Prot.

Numero pratica: PE n. 3
 Intestazione
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: modifiche interne al piano negozi
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 29/04/1976 al n. di prot. 5999 - prot. 1557



Numero pratica: PE n. 4
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di prevenzione incendi/adeguamenti
Oggetto: completamento e finitura
Presentazione in data 17/09/2009 al n. di prot. 20815

Numero pratica: PE n. 5
Intestazione:
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: uso negozi e appartamenti
Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot. 5999/ed prot. 2858

15.1 **Conformità edilizia:**

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura con pareti e basculante
Regolarizzabili mediante: sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: pareti e basculante

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In allegato n. 6 i titoli edilizi, la mancanza di misure con consente una verifica dettagliata.

15.2 **Conformità urbanistica**

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 3 estratto delle norme urbanistiche, visto che l'immobile fa parte di un ampio complesso residenziale non è possibile procedere con la verifica urbanistica dell'intero immobile.



Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto 2.1 Autorimesse

Trattasi di posti auto / autorimessa posti al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso spazio di manovra. Attualmente risulta essere completamente chiusa da pareti e da portone basculante. Sono disponibili due posti auto. Le finiture sono allo stato grezzo ovvero murature e pavimento in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8-9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In stato di degrado sono presenti distacchi del copri ferro del solaio, inoltre le chiusure non sono state autorizzate

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene considerando la superficie lorda comprensiva dei muri

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 400,00
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 400,00
			30,00	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Comparazione con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: borsino immobiliare, dati omi, dati comparabili da Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1000;

Altre fonti di informazione: siti internet per la compravendita immobiliare.

16. Valutazione corpi:**2.1 Autorimesse. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

Criterio di comparazione di immobili simili con confronto dati di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
POSTO AUTO	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
per adeguamenti detrazione del 10.00%	€ -1.200,00
Valore corpo	€ 10.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 Autorimesse	Garage o autorimessa [G]	30,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00



16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.200,00
---	------------

Note finali dell'esperto:

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

Allegati

- 1_estratto mappa satellitare
- 2_estratto mappa catastale
- 3_estratto mappa Piano interventi
- 4_visure catastali
- 5_planimetrie catastali
- 6_titoli edilizi
- 7_documentazione fotografica
- 8_collaudo strutture
- 9_titoli di proprietà
- 10_regolamento condominiale
- 11_bilancio condominiale
- 12_certificato prevenzione incendi autorimessa

Data generazione:
28-04-2022 17:04:17

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli



