

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434523133  
**Email:** [pibiri.dario@gmail.com](mailto:pibiri.dario@gmail.com)  
**Pec:** [dario.pibiri@geopec.it](mailto:dario.pibiri@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Descrizione zona:** ZONA TURISTICA DI BIBIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE DI VILLEGGIATURA

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] propr.1/2 - [REDACTED]

[REDACTED]  
propr.1/2 - [REDACTED] foglio 50, particella 1844, subalterno 2, indirizzo VIA PARCO DEI PINI 1, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria C/1, classe 13, consistenza 71, rendita € 1.661,08

### 2. Possesso

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA RIGEL 63 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **BIBIONE**  
VIA RIGEL 63

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in frazione: **BIBIONE, VIA RIGEL 63**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] propr.1/2 - [REDACTED]

[REDACTED] propr.1/2 - [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 1844, subalterno 2, indirizzo VIA PARCO DEI PINI 1, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria C/1, classe 13, consistenza 71, rendita € 1.661,08  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 83,84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' UN LOCALE USO COMMERCIALE INSERITO IN UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE. LA ZONA IN CUI SI TROVA E TURISTICA, COME LOCALITA' DI MARE. SERVITO DA VIABILITA' COMUNALE ASFALTATA DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE. NELLE IMMEDIATE VICINANZE SONO PRESENTI PARCHEGGI IN NUMERO SUFFICIENTE.L'IMMOBILE SI AFFACCIA SU UN PORTICATO E VIABILITA' PEDONALE. NELLE VICINANZE CI SONO LOCALI COMMERCIALI (SUPERMERCATI) E LOCALI DI RISTORAZIONE (BAR, PIZZERIE E RISTORANTI)



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' LIBERO IN QUANTO NON SIAMO NELLA STAGIONE ESTIVA. DURANTE LA STAGIONE ESTIVA VIENE OCCUPATO DAI PROPRIETARI PER LA VENDITA DI AB-BIGLIAMENTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTARIO CORTELAZZO ROBERTO in data 07/08/2013 ai nn. 25964/16224; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 23272/3396; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/12/2020 ai nn. 1964 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/02/2021 ai nn. 3211/2364.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 670,72

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** VEDI PROSPETTO FORNITO DALL'AMMINISTRATORE. LE SPESE SCADUTE E NON VERSATE AMMONTANO A COMPLESSIVI € 9.846,27

**Millesimi di proprietà:** 83,840 COME DA PROSPETTO FORNITO DALL'AMMINISTRATORE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] - PROPR 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **13/12/1975** . In forza di dall'impianto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] propr. **proprietario/i ante ventennio** al **09/11/1979** . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di CIPOLLA SERGIO - LATISANA, in data 13/12/1975, ai nn. 15739; registrato a U.R. LATISANA, in data 19/12/1975, ai nn. 2374/108/1976.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **23/05/1994** . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di PASQUALIS AMERICO - PORTOGRUARO, in data 09/11/1979, ai nn. 5771; registrato a U.R. PORTOGRUARO, in data 21/11/1979, ai nn. 2655/24.1/1980.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PASQUALIS - SAN STINO DI LIVENZA, in data 23/05/1994, ai nn. 8631; registrato a U.R. PORTOGRUARO, in data 13/06/1994, ai nn. 148/9428.1/1994.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5998  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO NEGOZI ED APPARTAMENTI  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot. 5207  
Abitabilità/agibilità in data 28/08/1975 al n. di prot. 2783

Numero pratica: 5998  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO NEGOZI ED APPARTAMENTI  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 03/06/1975 al n. di prot. 6247

Numero pratica: 5998  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità  
Rilascio in data 28/08/1975 al n. di prot. 2783

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



## 7.2 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' AD USO NEGOZIO.PRESENTA PAVIMENTAZIONE INTERNA IN LEGNO PREFINITO, PARETI INTONACATE E CON PITTUTA LAVABILE BIANCA, CON IMPIANTI SOTTOTRACCIA, CON VETRINA FRONTALE IN ALLUMINIO E VETRO CON INSERITA PORTA DI INGRESSO. SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO E SI AFFACCIA DIRETTAMENTE SU PERCORSO PEDONALE LOCALE.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: TERRA/PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1974/1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni                      tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                      materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Condizionamento                      tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico                                      tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA IN POSSESSO CON VERIFICA DELLE MISURE SUL POSTO, VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE COMMERCIALE (COMPRESIVA DELLE MURATURE)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
COMMERCIALE	sup reale lorda	1,00	75,00	€ 1.100,00
			<b>75,00</b>	





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Bibione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.1.100,00.

### 8.2 Valutazione corpi:



**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE	75,00	€ 1.100,00	€ 82.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.500,00
Valore corpo	€ 82.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		75,00	€ 82.500,00	€ 165.000,00

**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. ( min.15% )	€ 12.375,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.846,00
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:	€ <b>60.279,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
05-03-2022 10:03:50

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**

