
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

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

[REDACTED]

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 Michele 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 Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 32, rendita € 283,33

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Possesso

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

[REDACTED]

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 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. **Creditori Iscritti**

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 7

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A – F. 50 mapp. 300 sub 8

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. **Comproprietari**

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8. Prezzo

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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.

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

Quota e tipologia del diritto

500/500 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

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: Aquleia.

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 [REDACTED]

[REDACTED]

[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 RR II di Venezia in data 14/03/1986 ai nn. 5326/4171;

[REDACTED]

- Sequestro Conservativo a favore di , [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[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;
[REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[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, [REDACTED]

- Atto notarile pubblico a favore di [REDACTED]
[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]
[REDACTED] per la quota di una metà (1/2). [REDACTED]

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]
[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: [REDACTED] 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]

[REDACTED] per la quota di una metà (1/2). [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 60.000,00; 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, [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[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;

[REDAZIONE]
- Pignoramento a favore di [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

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, [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

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 dl 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]
[REDACTED]

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

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: [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'attuale 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 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 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:

Descrizione: **Negozio [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 SITAM da 15 lt 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

500/500 di

Eventuali comproprietari:

- 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

Criteria 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

Eventuali comproprietari:

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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]
[REDACTED]
[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;

[REDACTED]

- Sequestro Conservativo a favore di , [REDACTED]
[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;

[REDACTED]

- Pignoramento a favore di , [REDACTED]
[REDACTED]
[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;

[REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[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, [REDACTED]

- Atto notarile pubblico a favore di [REDACTED]
[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]
[REDACTED] per la quota di una metà (1/2). [REDACTED]

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]
[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: [REDACTED] 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]
[REDACTED] per la quota di una metà (1/2). [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[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,

- 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;

- 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,

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 dl 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]

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]

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 suddivisa 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

500/500

Eventuali comproprietari:

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Criteria 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