
Tribunale di Pordenone

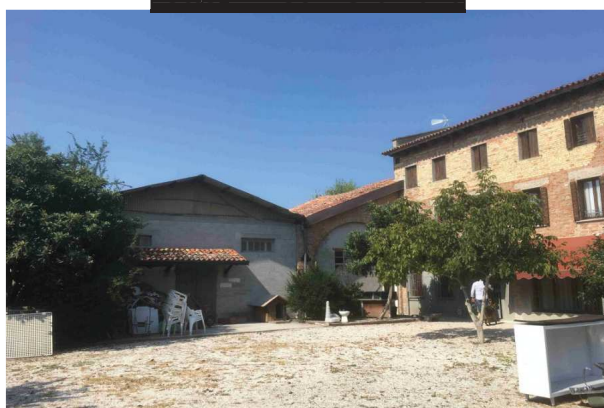
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.**
contro:

N° Gen. Rep. **230/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021 ore 16:00
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

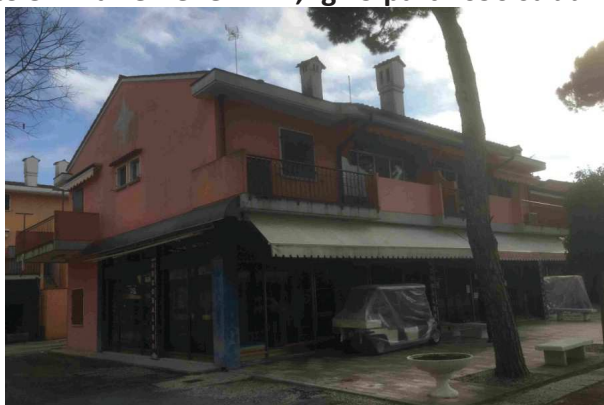
RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Lotto 3 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Lotto 4 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Lotto 5 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/0722686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)

The table is almost entirely obscured by black redaction bars. Only a few fragments of text are visible, including what appears to be a header row with several columns and a few lines of data below it. The redaction covers the vast majority of the table's content.



Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po, piano 1-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 78, rendita € € 173,53

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 44, scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po n. 8, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 50 mq, superficie 56 mq, rendita € € 467,39, [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 45, scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po n. SNC, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € € 21,69

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

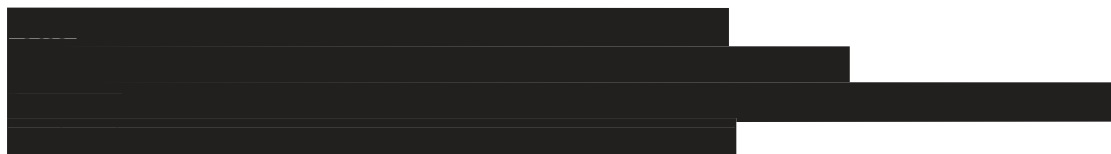
Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo via Orsa Maggiore, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 60 mq, superficie 68 mq, rendita € € 560,87

2. Possesso

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)



Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Possesso: [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2023

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Possesso: [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Possesso: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)



Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

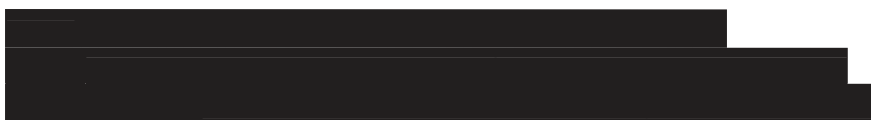
Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)

A large rectangular area of the document is completely redacted with black bars, obscuring all text and data that would otherwise be present in a table or list.A smaller rectangular area of the document is redacted with black bars, obscuring text.

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Creditori Iscritti: 


Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Creditori Iscritti: 

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: - San Michele Al Tagliamento (VE)

A rectangular area of the document is redacted with black bars, obscuring text.

Comproprietari: Nessuno

[REDACTED]

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Corpo: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Corpo: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - San Michele Al Tagliamento (VE)

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 74.970,00 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 98.345,00 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 95.240,00 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)

Lotto: 003 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

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: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Note: Classe 5, 4 vani

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

folgio 49, particella 1090, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po, piano 1-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 78, rendita € € 173,53

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - esterno EST - altra unità SUD - sub 16 e corridoio comune OVEST - esterno

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

Informazioni in merito alla conformità catastale: In sede di rilievo sono state rilevate minime differenze inerenti a rappresentazione grafica di pilastri/colonne di scarico. Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (all. n. 03.1). Le variazioni rilevate non rappresentano, a parere dello scrivente, delle variazioni essenziali in quanto l'attuale planimetria è atta ad identificare esaurientemente tutti i locali oggetto di valutazione.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in località Bibione di San Michele al Tagliamento, a circa 700 metri dall'arenile. L'accesso dalla pubblica via avviene sia da via Lemene che da p.le Po. La zona è prettamente tursitico-residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bibione, Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Foce del Tagliamento, zona della Brussa.

Attrazioni storiche: Centro storico di Latisana e di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

██████████ con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2023

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

Note: Il contratto di locazione di cui all'allegato n. 03.4 è denominato "contratto di sublocazione"; non essendo stato reperito alcun contratto "originario", anche concordemente con il custode ██████████, si è ritenuto di considerarlo un semplice contratto di locazione.

Esso risulta essere stato STIPULATO (01.06.2019) in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (18.12.2019) ma, rispetto a quest'ultimo, risulta essere stato REGISTRATO in data posteriore (15.01.2020). **Il sig. ██████████ risulta residente presso l'alloggio di cui al presente lotto di vendita (all. n. 07.2). Non è stato reperito o consegnato al sottoscritto alcun contratto a giustificazione dell'utilizzo dell'immobile da parte del ██████████.**

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Alessandro Delfino in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 2.025.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetti contro anche i seguenti nominativi: - ██████████

Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████
██████████ A rogito di Tribunale di Venezia, sede Portogruaro in data 29/01/2010 ai nn. 88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2010 ai nn. 20466/4575; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 155.797,07; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetto contro unicamente il sig. ██████████, nato a Eraclea il 07.03.1945. Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2019 ai nn. 20937/3565; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in capo alla ██████████

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/08/2018 ai nn. 29220/5197; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.497.715,68; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in capo al sig.ra ██████████

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████
██████████ Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/11/2019 ai nn. 2944 iscritto/trascritto a

Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 42508/29341; Dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento, tale trascrizione vede colpita la quota di 1/1: - del diritto di nuda proprietà in capo al sig.ra [REDACTED], [REDACTED]; - del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra [REDACTED], [REDACTED]. Immobili colpiti: - NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11 (oggetto del presente lotto di vendita); - NCEU fg 49 part 1090 subb 16-17-45-44-2-15 (oggetto di altro lotto di vendita).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: * la somma indicata di seguito è stata desunta dal bilancio preventivo per l'esercizio 2021 (all. n. 06.5) in cui NON sono state ripartite le pendenze condominiali per ogni unità immobiliare bensì per soggetto e, pertanto, **essa fa riferimento ai lotti 2-3-4-5 nel loro complesso**. Sarà cura del potenziale acquirente, per tramite anche del custode, accertarsi dell'esatto importo delle spese condominiali relative allo specifico lotto di vendita.

Spese di gestione per l'esercizio 2021:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di scala esterna per l'accesso al piano primo privo di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in sede di sopralluogo non è stato fornito allo scrivente il libretto di caldaia riportante il codice catasto con la relativa chiave, documento essenziale al deposito dell'attestato di prestazione energetica all'apposito sito regionale Ve.Net.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], quota di 1/1 piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 03/05/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Renato Pirolo, in data 14/12/1978, ai nn. 40868; trascritto a Venezia, in data 13/01/1979, ai nn. 786/729.

Note: Venditore: Sonnenpark S.R.L.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto (all. n. 07.1) dal 03/05/2015 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 25/01/2016, ai nn. 37/9990/16; trascritto a Venezia, in data 29/02/2016, ai nn. 5779/3948. Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, si desume quanto segue: - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 01.03.2016 rep. n. 55639/9130 e trascritto il 16.03.2016 ai n.ri 7395/5434 - accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi"; - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 18.05.2015

rep. n. 55246/8811 e trascritto il 21.05.2015 ai n.ri 13810/9787 - acquisto di legato da parte dell'esecutata [REDACTED] per l'usufrutto in morte di [REDACTED]".

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/02/1975 al n. di prot. 13633

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, inizio lavori con relative comunicazioni ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1976 al n. di prot. 11255

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/09/1977 al n. di prot. 8039 (6164/ed)

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/04/1978 al n. di prot. 2134

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, elaborati grafici, fine lavori e collaudo statico.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento recinzione alla proprietà

Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 6164/ED 11730-27892

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, decreto provinciale datato 29.10.1987, relazione tecnica ed elaborati grafici

Numero pratica: 27070 (all. n. 06.3.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25169/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.504.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: 27080 (all. n. 06.3.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25170/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.095.90. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: DIA prot. n. 27590 (all. n. 06.3.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: sostituzione alberature

Presentazione in data 13/08/2009 al n. di prot. 27590

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, nulla osta forestale del 11.02.2010 ed autorizzazione ambientale comunale del 03.12.2009.

Numero pratica: SCIA prot. n. 29325 (all. n. 06.3.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione di barriera stradale automatica su via Monticano

Presentazione in data 17/10/2013 al n. di prot. 29325

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, autorizzazione ambientale comunale del 12.03.2014 ed elaborati grafici.

23.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	z. turistica tipo 2 e centro organizzato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 delle NTA e art. 13 delle NTA del piano di lottizzazione "Riva Bresciani" di cui si riportano di seguito i principali indici e prescrizioni: A) Zone di centro organizzato - indice massimo di fabb. Fondiaria mc. 3.00/mq. - superficie minima del lotto mq. 1000 - percentuale

	<p>area coperta 30% - altezza massima m.</p> <p>14 - numero dei piani min. 2 max 4</p> <p>- distanza dai confini di proprietà ml 4.00 o</p> <p>contatto - distanza minima tra edifici o corpo di fabbrica dello stesso edificio m. 8.00 -</p> <p>lunghezza max fronti m. 100 Nella zona di centro organizzato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale: negozi, esercizi pubblici, piccoli mercati di quartiere; Ricettiva: alberghi, pensioni, motels, villaggi turistici; Culturale: centri sociali, circoli di cultura, biblioteche e sale riunioni; Culto: chiese, oratori, locali per l'istruzione religiosa; Uffici: uffici pubblici o privati, studi professionali, ambulatori medici, sedi di istituti assicurativi, assistenziali e di credito. Per il comprensorio di Bibione le zone di centro organizzato potranno ospitare solo gli uffici delle agenzie di viaggio e di informazione, delle agenzie immobiliari e di organizzazione turistica oltre alle sedi degli istituti di credito, le sedi corrispondenti dovranno prendere posto al piano terreno; Spettacolo: sale cinematografiche, o cinema all'aperto, teatri, dancing, locali di svago; Residenza: Le istanze di variazione di destinazione d'uso dovranno seguire le seguenti norme: a) Titolarità della richiesta di cambio di destinazione d'uso. La domanda dovrà essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e da un professionista abilitato. b) Progetto unitario eseguibile a stralci. I titolari o gli aventi titolo dovranno presentare un progetto unitario con le caratteristiche previste al successivo comma d. Tale progetto, eseguibile anche a stralci, rivolgendosi necessariamente all'intero fabbricato dovrà garantire i caratteri della omogeneità e funzionalità delle scelte progettuali. c) Approvazione del progetto unitario da parte della Commissione Edilizia Integrata. Il progetto unitario dovrà essere vagliato dalla Commissione Edilizia Integrata, la quale si esprimerà con parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi ed urbanistici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. d) Prescrizioni al progetto unitario. d.a) Il progetto dovrà avere carattere di unitarietà, individuando e uniformando finiture, forometrie, materiali e colori riguardanti le murature perimetrali dell'intero piano terra di ogni singolo edificio coinvolto nella trasformazione. d.b) Nel caso il fabbricato sia dotato di portico ad uso pubblico, è fatto obbligo di garantirne il libero transito di persone e cose nella porzione prospiciente l'unità</p>
--	--

	<p>immobiliare oggetto dell'istanza particolare. d.c) Nel caso si tratti di portico condominiale, l'uso è analogo a quello per i portici ad uso pubblico, salvo i casi in cui l'assemblea del condominio deliberi diversamente.</p> <p>d.d) Per le variazioni di destinazione d'uso con o senza opere dovranno essere verificate la conformità del nuovo uso alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>d.e) I mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere ad essi preordinate debbono essere accompagnati dalla sola dimostrazione dell'esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente (Legge 122/89) in riferimento alla nuova destinazione. Gli spazi a standards debbono essere già esistenti al momento della richiesta del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Nel caso lo standard venga reperito al di fuori del lotto di pertinenza del fabbricato, dovrà essere predisposto vincolo di inedificabilità registrato e trascritto dell'area stessa. Autorimesse: locali appropriati di uso pubblico e privato.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3.1.3 (all. n. 06.2.2)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 32 e 35 delle NTO adottate (var. 7 al P.I.) (all n. 06.2.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19

Unità abitativa sita al piano primo e secondo del condominio "Ariete" con accesso dal vano scala comune, interno 19.

Composta da:

- piano primo: cucina-pranzo, camera, bagno, veranda e terrazzo;
- piano secondo: camera e bagno.

Altezza utile: al piano primo ml 2,70 (ml 2,60 nel bagno controsoffittato); al piano secondo h max ml 2,90, minima ml 2,09/2,18.

Da quanto riferito dal sig. [REDACTED], è presente un posto auto scoperto esclusivo nell'area condominiale che ha, quest'ultima, accesso carrabile da via Monticano tramite sbarra metallica ad apertura automatizzata (estremità nord-ovest della particella 1090). Il posto auto NON è identificato catastalmente ed il sig. [REDACTED] riferisce che esiste una numerazione dei posti che è stata sempre fonte di "incomprensioni" tra i condomini, causa la non corrispondenza con il numero dell'alloggio di riferimento.

Caratteristiche:

- porta interne in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in legno e doppio vetro + secondo serramento esterno in alluminio, con scuri in legno (no bagno);
- radiatori lamellari in ghisa;
- presenza di impianto di climatizzazione al piano primo e al piano secondo secondo.

L'impianto di climatizzazione invernale è garantito da una caldaia a gas comune ai lotti 2-3-4-5 del presente rapporto di valutazione; essa trova collocazione al piano terra, nel sottoscala esterno conducente ai lotti 2-3. In copertura di edificio è, inoltre, presente un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria, marca "Super solar" di cui non è stato possibile reperire specifiche informazioni. In posizione centrale alla particella 1090 è presente un corpo comune adibito a contatore luce e magazzino su cui l'alloggio di cui al presente corpo detiene i millesimi di proprietà pro quota non meglio specificati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, 2,90, 2,09, 2,18

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Unità abitativa inserita nell'edificio condominiale "Ariete".L'edificio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '70 del secolo scorso.Appare in condizioni discrete, anche se appare necessario un intervento quantomeno di manutenzione ordinaria.Da quanto riferito dal sig.

S [REDACTED] il condominio ha in animo di provvedere ad un intervento sulla copertura (che ad oggi tradisce la sua vetustà con diversi segni di infiltrazione), oltre che sull'area esterna condominiale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano 1-2-sub 17 int. 19	superf. esterna lorda	69,00	1,00	69,00	€ 1.200,00
Terrazzo/veranda piano 1-sub 17 int. 19	superf. esterna lorda	18,00	0,25	4,50	€ 1.200,00

73,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'edificio risale alla fine degli anni '70;
- d) lo stato di manutenzione dell'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima appare discreto con necessità di interventi quantomeno di manutenzione straordinaria;
- e) la valutazione dell'unità abitativa ha tenuto conto della disponibilità di un posto auto esterno esclusivo nell'area esterna comune, seppur non chiaramente identificato;
- f) l'arenile di Bibione è posto a circa 700 metri dall'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima;
- g) l'immobile è locato [REDACTED] con scadenza del contratto al 01.06.2023;
- h) l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] senza un valido titolo opponibile alla procedura.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Uffici del registro di Venezia;Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

24.2 Valutazione corpi:**Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano 1-2-sub 17 int. 19	69,00	€ 1.200,00	€ 82.800,00
Terrazzo/veranda piano 1-sub 17 int. 19	4,50	€ 1.200,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.200,00
Valore corpo			€ 88.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 sub 17, int. 19	Abitazione di tipo economico [A3]	73,50	€ 88.200,00	€ 88.200,00

24.3 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%)	€ 13.230,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.970,00
---	--------------------

Lotto: 004 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

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: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45.

Negozi, botteghe [C1] sito in

Note: SUB 44: Categoria C/1 (negozi), Classe 7, 50 mq SUB 45: Categoria C/2 (deposito), Classe 10, 21 mq

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 44 (ex sub. 1), scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po n. 8, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 50 mq, superficie 56 mq, rendita € € 467,39

Derivante da: Variazione nel classamento del 13.05.2019

Confini: NORD - esterno EST - sub 45 SUD - sub 2 OVEST - esterno

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 45 (ex sub. 1), scheda catastale presente, indirizzo piazzale Po n. SNC, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 10, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € € 21,69

Derivante da: Variazione nel classamento del 13.05.2019

Confini: NORD - esterno e sub 44 EST - esterno SUD - sub 2 OVEST - sub 44

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

Informazioni in merito alla conformità catastale: In sede di rilievo è stata rilevata una differenza nella dimensione della profondità delle stanze a magazzino; il rilievo restituisce due stanze più ampie rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale agli atti. Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (all. n. 04.1). Le variazioni rilevate non rappresentano, a parere dello scrivente, delle variazioni essenziali in quanto l'attuale planimetria è atta ad identificare esaustivamente tutti i locali oggetto di valutazione.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in località Bibione di San Michele al Tagliamento, a circa 700 metri dall'arenile. L'accesso dalla pubblica via avviene sia da via Lemene che da p.le Po. La zona è prettamente tursitico-residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bibione, Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Foce del Tagliamento, zona della Brussa.

Attrazioni storiche: Centro storico di Latisana e di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

██████████ con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

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

Note: Il contratto di locazione di cui all'allegato n. 03.4 è denominato "contratto di sublocazione"; non essendo stato reperito alcun contratto "originario", anche concordemente con il custode ██████████ si è ritenuto di considerarlo un semplice contratto di locazione. In sede di soprallugo, il locale di cui al sub 44 (negozi) vedeva la presenza di un numero consistente di biciclette al suo interno.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Alessandro Delfino in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 2.025.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetti contro anche i seguenti nominativi: - ██████████

Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia, sede Portogruaro in data 29/01/2010 ai nn. 88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2010 ai nn. 20466/4575; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 155.797,07; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetto contro unicamente il sig. Saltarel Gianfranco, nato a Eraclea il 07.03.1945. Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2019 ai nn. 20937/3565; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra ██████████

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/08/2018 ai nn. 29220/5197; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.497.715,68; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in capo al sig.ra

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/11/2019 ai nn. 2944 iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 42508/29341; Dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento, tale trascrizione vede colpita la quota di 1/1: - del diritto di nuda proprietà in - del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra . Immobili colpiti: - NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11 (oggetto del presente lotto di vendita); - NCEU fg 49 part 1090 subb 16-17-45-44-2-15 (oggetto di altro lotto di vendita).

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: * la somma indicata di seguito è stata desunta dal bilancio preventivo per l'esercizio 2021 (all. n. 06.5) in cui NON sono state ripartite le pendenze condominiali per ogni unità immobiliare bensì per soggetto e, pertanto, **essa fa riferimento ai lotti 2-3-4-5 nel loro complesso**. Sarà cura del potenziale acquirente, per tramite anche del custode, accertarsi dell'esatto importo delle spese condominiali relative allo specifico lotto di vendita.

Spese di gestione per l'esercizio 2021:

-
-
-

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in sede di sopralluogo non è stato fornito allo scrivente il libretto di caldaia riportante il codice catasto con la relativa chiave, documento essenziale al deposito dell'attestato di prestazione energetica all'apposito sito regionale Ve.Net.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , quota di 1/1 piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **03/05/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Renato Pirolo, in data 14/12/1978, ai nn. 40868; trascritto a Venezia, in data 13/01/1979, ai nn. 786/729.

Note: Venditore:

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/1 di nuda proprietà per la quota di 1/1 di

usufrutto (all. n. 07.1) dal 03/05/2015 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 25/01/2016, ai nn. 37/9990/16; trascritto a Venezia, in data 29/02/2016, ai nn. 5779/3948. Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, si desume quanto segue: - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 01.03.2016 rep. n. 55639/9130 e trascritto il 16.03.2016 ai n.ri 7395/5434 - accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi"; - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 18.05.2015 rep. n. 55246/8811 e trascritto il 21.05.2015 ai n.ri 13810/9787 - acquisto di legato da parte dell'esecutata [REDACTED] per l'usufrutto in morte di [REDACTED]".

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/02/1975 al n. di prot. 13633

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, inizio lavori con relative comunicazioni ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1976 al n. di prot. 11255

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/09/1977 al n. di prot. 8039 (6164/ed)

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/04/1978 al n. di prot. 2134

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, elaborati grafici, fine lavori e collaudo statico.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento recinzione alla proprietà

Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 6164/ED 11730-27892

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, decreto provinciale datato 29.10.1987, relazione tecnica ed elaborati grafici

Numero pratica: 27070 (all. n. 06.3.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25169/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.504.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: 27080 (all. n. 06.3.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25170/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.095.90. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: DIA prot. n. 27590 (all. n. 06.3.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: sostituzione alberature

Presentazione in data 13/08/2009 al n. di prot. 27590

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, nulla osta forestale del 11.02.2010 ed autorizzazione ambientale comunale del 03.12.2009.

Numero pratica: SCIA prot. n. 29325 (all. n. 06.3.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione di barriera stradale automatica su via Monticano

Presentazione in data 17/10/2013 al n. di prot. 29325

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, autorizzazione ambientale comunale del 12.03.2014 ed elaborati grafici.

31.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

In sede di sopralluogo con restituzione del rilievo (all. n. 04.1) e successivo confronto con le risultanze delle pratiche edilizie (nello specifico: CE n. 6164 del 15.04.1978-all. n. 06.3.4), si evidenziano:

- differenze della disposizione interna;
- modifica delle forometrie esterne sul lato est;
- mancata pratica edilizia relativa al frazionamento dell'originaria unità immobiliare (ora NCEU fg 49 part 1090 subb 44 e 45, ex sub 1).

Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria

Sanatoria opere in difformità dalla CE 6164 del 15.04.1978: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note:

Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati rappresentano un mero riferimento e comprendono anche le spese tecniche. Si ribadisce che sarà onere dell'aggiudicatario, per tramite di un suo tecnico di fiducia, relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale per la determinazione degli esatti importi da versare ai fini della sanatoria, in quanto non è oggetto di incarico provvedere ad un'apposita istanza/pratica edilizia/parere preliminare relativa agli abusi rilevati, unici atti per cui il comune sarebbe tenuto a dare puntuale e formale riscontro scritto in merito ai costi della sanatoria stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	z. turistica tipo 2 e centro organizzato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5 delle NTA e art. 13 delle NTA del piano di lottizzazione "Riva Bresciani" di cui si riportano di seguito i principali indici e prescrizioni: A) Zone di centro organizzato - indice massimo di fabb. Fondiaria mc. 3.00/mq. - superficie minima del lotto mq. 1000 - percentuale area coperta 30% - altezza massima m. 14 - numero dei piani min. 2 max 4</p> <p>- distanza dai confini di proprietà ml 4.00 o contatto - distanza minima tra edifici o corpo di fabbrica dello stesso edificio m. 8.00 - lunghezza max fronti m. 100</p> <p>Nella zona di centro organizzato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale: negozi, esercizi pubblici, piccoli mercati di quartiere; Ricettiva: alberghi, pensioni, motels, villaggi turistici; Culturale: centri sociali, circoli di cultura, biblioteche e sale riunioni; Culto: chiese, oratori, locali per l'istruzione religiosa; Uffici: uffici pubblici o privati, studi professionali, ambulatori medici, sedi di istituti assicurativi, assistenziali e di credito. Per il comprensorio di Bibione le zone di centro organizzato potranno ospitare solo gli uffici delle agenzie di viaggio e di informazione, delle agenzie immobiliari e di organizzazione turistica oltre alle sedi degli istituti di credito, le sedi corrispondenti dovranno prendere posto</p>

	<p>al piano terreno; Spettacolo: sale cinematografiche, o cinema all'aperto, teatri, dancing, locali di svago; Residenza: Le istanze di variazione di destinazione d'uso dovranno seguire le seguenti norme: a) Titolarità della richiesta di cambio di destinazione d'uso. La domanda dovrà essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e da un professionista abilitato. b) Progetto unitario eseguibile a stralci. I titolari o gli aventi titolo dovranno presentare un progetto unitario con le caratteristiche previste al successivo comma d. Tale progetto, eseguibile anche a stralci, rivolgendosi necessariamente all'intero fabbricato dovrà garantire i caratteri della omogeneità e funzionalità delle scelte progettuali. c) Approvazione del progetto unitario da parte della Commissione Edilizia Integrata. Il progetto unitario dovrà essere vagliato dalla Commissione Edilizia Integrata, la quale si esprimerà con parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi ed urbanistici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. d) Prescrizioni al progetto unitario. d.a) Il progetto dovrà avere carattere di unitarietà, individuando e uniformando finiture, forometrie, materiali e colori riguardanti le murature perimetrali dell'intero piano terra di ogni singolo edificio coinvolto nella trasformazione. d.b) Nel caso il fabbricato sia dotato di portico ad uso pubblico, è fatto obbligo di garantirne il libero transito di persone e cose nella porzione prospiciente l'unità immobiliare oggetto dell'istanza particolare. d.c) Nel caso si tratti di portico condominiale, l'uso è analogo a quello per i portici ad uso pubblico, salvo i casi in cui l'assemblea del condominio deliberi diversamente. d.d) Per le variazioni di destinazione d'uso con o senza opere dovranno essere verificate la conformità del nuovo uso alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche. d.e) I mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere ad essi preordinate debbono essere accompagnati dalla sola dimostrazione dell'esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente (Legge 122/89) in riferimento alla nuova destinazione. Gli spazi a standards debbono essere già esistenti al momento della richiesta del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Nel caso lo standard venga reperito al di fuori del lotto di pertinenza del fabbricato, dovrà essere predisposto vincolo di inedificabilità registrato e trascritto dell'area stessa. Autorimesse: locali appropriati di uso pubblico e privato.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3.1.3 (all. n. 06.2.2)

Norme tecniche di attuazione:	Artt. 32 e 35 delle NTO adottate (var. 7 al P.I.) (all n. 06.2.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45**

Unità adibite a negozio open space (sub 44) e a deposito suddiviso in due locali con accesso distinto (sub 45) site al piano terra del condominio "Ariete" con accesso dall'area esterna comune.

Altezza utile negozio (sub 44): ml 2,96 (su controsoffitto) e ml 3,48.

Altezza utile deposito (sub 45): ml 2,96/3,21/1,86 (su controsoffitto).

Da quanto riferito dal sig. ██████████, negozio e deposito non dispongono di posti auto scoperti esclusivi posti nell'area condominiale.

Caratteristiche sub 44 (negozi):

- tamponamenti esterni in alluminio e vetro camera;
- pavimento in granito;
- porte interne in legno tamburato (di collegamento verso il sub 2);
- presenza di un ventilconvettori idronico e di uno split per la climatizzazione estiva (unità esterna passante attraverso il sub 45).

Caratteristiche sub 45 (deposito):

- serramenti esterni di accesso in alluminio e vetro camera con scuri esterni in legno;
- pavimenti in piastrelle;
- presenza di uno split per la climatizzazione estiva (solo nel locale più a sud).

È assente l'impianto di climatizzazione invernale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Nuda proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Usufrutto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96, 3,48, 3,21, 1,86

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Unità adibita a negozio (sub 44) e deposito (sub 45) inserita nell'edificio condominiale "Ariete". Non è presente il servizio igienico. L'edificio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '70 del secolo scorso. Appare in condizioni discrete, anche se appare necessario un intervento quantomeno di manutenzione ordinaria. Da quanto riferito dal sig. ██████████, il condominio ha in animo di provvedere ad un intervento sulla copertura (che ad oggi tradisce la sua vetustà con diversi segni di infiltrazione), oltre che sull'area esterna condominiale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi piano T-sub 44	superf. esterna lorda	57,00	1,00	57,00	€ 1.300,00
Magazzino piano T-sub 45	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00	€ 1.300,00

89,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteria e fonti:

Criteria di stima:

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;

- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
 c) l'edificio risale alla fine degli anni '70;
 d) lo stato di manutenzione dell'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima appare discreto con necessità di interventi quantomeno di manutenzione straordinaria;
 e) sono presenti delle difformità edilizie-catastali da sanare a cura e spese del nuovo proprietario;
 f) il lotto non dispone di servizio igienico;
 g) l'arenile di Bibione è posto a circa 700 metri dall'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima;
 h) l'immobile è locato [REDACTED] con scadenza del contratto al 31.12.2023.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Uffici del registro di Venezia;Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

32.2 Valutazione corpi:**Negozi via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi piano T-sub 44	57,00	€ 1.300,00	€ 74.100,00
Magazzino piano T-sub 45	32,00	€ 1.300,00	€ 41.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.700,00
Valore corpo			€ 115.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45	Negozi, botteghe [C1]	89,00	€ 115.700,00	€ 115.700,00

32.3 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%)	€ 17.355,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.345,00
---	--------------------

Lotto: 005 - Via Lemene n. 17, fg 49 part 1090 subb 44-45

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: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in

Note: Categoria C/1, Classe 7, 60 mq

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per 1/1, foglio 49, particella 1090, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo via Orsa Maggiore, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza 60 mq, superficie 68 mq, rendita € € 560,87

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - subb 44-45 EST - esterno SUD - esterno e altra unità OVEST - esterno

Note: I dati catastali indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

Informazioni in merito alla conformità catastale: In sede di rilievo sono state rilevate minime differenze inerenti alla mancata rappresentazione, nella planimetria in atti, delle porte interne tra il locale reception ("negozio in scheda") e l'adiacente sub 44 (di cui al lotto 4 del presente rapporto di valutazione). Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (all. n. 05.1). Le variazioni rilevate non rappresentano, a parere dello scrivente, delle variazioni essenziali in quanto l'attuale planimetria è atta ad identificare esaurientemente tutti i locali oggetto di valutazione.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile sito in località Bibione di San Michele al Tagliamento, a circa 700 metri dall'arenile. L'accesso dalla pubblica via avviene sia da via Lemene che da p.le Po. La zona è prettamente tursitico-residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bibione, Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Foce del Tagliamento, zona della Brussa.

Attrazioni storiche: Centro storico di Latisana e di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

██████████ con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/12/2023

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

Note: L'immobile costituisce la sede operativa ██████████ storica ed affermata società nella gestione immobiliare di Bibione.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Alessandro Delfino in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 2.025.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetti contro anche i seguenti nominativi: - Saltarel Gianfranco, nato a Eraclea il 07.03.1945; - ██████████
Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia, sede Portogruaro in data 29/01/2010 ai nn. 88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2010 ai nn. 20466/4575; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 155.797,07; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede come soggetto contro unicamente il sig. ██████████. Immobili colpiti: NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2019 ai nn. 20937/3565; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra ██████████
██████████

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████
██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/08/2018 ai nn. 1022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/08/2018 ai nn. 29220/5197; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.497.715,68; Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, tale iscrizione vede colpita la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in capo al sig.ra ██████████
██████████.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████
██████████; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/11/2019 ai nn. 2944 iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 42508/29341; Dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento, tale trascrizione vede colpita la quota di 1/1: - del diritto di nuda proprietà in capo al ██████████; - del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra ██████████. Immobili colpiti: - NCEU fg 47 part 72 subb 5-6-7-8-9-10-11 (oggetto del presente lotto di vendita); - NCEU fg 49 part 1090 subb 16-17-45-44-2-15 (oggetto di altro lotto di vendita).

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ***

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: * la somma indicata di seguito è stata desunta dal bilancio preventivo per l'esercizio 2021 (all. n. 06.5) in cui NON sono state ripartite le pendenze condominiali per ogni unità immobiliare bensì per soggetto e, pertanto, essa fa riferimento ai lotti 2-3-4-5 nel loro complesso. Sarà cura del potenziale acquirente, per tramite anche del custode, accertarsi dell'esatto importo delle spese condominiali relative allo specifico lotto di vendita.

Spese di gestione per l'esercizio 2021:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di scala esterna per l'accesso al piano primo privo di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in sede di sopralluogo non è stato fornito allo scrivente il libretto di caldaia riportante il codice catasto con la relativa chiave, documento essenziale al deposito dell'attestato di prestazione energetica all'apposito sito regionale Ve.Net.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

[REDACTED], quota di 1/1 piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 03/05/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Renato Pirolo, in data 14/12/1978, ai nn. 40868; trascritto a Venezia, in data 13/01/1979, ai nn. 786/729.

Note: Venditore: [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto (all. n. 07.1) dal 03/05/2015 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di [REDACTED], in data 25/01/2016, ai nn. 37/9990/16; trascritto a Venezia, in data 29/02/2016, ai nn. 5779/3948. Note: Dalla relazione notarile a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando del 18.02.2020, si desume quanto segue: - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 01.03.2016 rep. n. 55639/9130 e trascritto il 16.03.2016 ai n.ri 7395/5434 - accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi"; - "in virtù di atto per causa di morte ai rogiti del notaio Delfino Alessandro da Latisana (UD), in data 18.05.2015 rep. n. 55246/8811 e trascritto il 21.05.2015 ai n.ri 13810/9787 - acquisto di legato da parte dell'esecutata [REDACTED] per l'usufrutto in morte di [REDACTED]".

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/02/1975 al n. di prot. 13633

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, inizio lavori con relative comunicazioni ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1976 al n. di prot. 11255

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/09/1977 al n. di prot. 8039 (6164/ed)

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/04/1978 al n. di prot. 2134

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, elaborati grafici, fine lavori e collaudo statico.

Numero pratica: 6164 (all. n. 06.3.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento recinzione alla proprietà

Rilascio in data 27/11/1987 al n. di prot. 6164/ED 11730-27892

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, decreto provinciale datato 29.10.1987, relazione tecnica ed elaborati grafici

Numero pratica: 27070 (all. n. 06.3.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25169/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.504.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: 27080 (all. n. 06.3.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 25/09/1997 al n. di prot. 25170/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.095.90. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio ed elaborati grafici

Numero pratica: DIA prot. n. 27590 (all. n. 06.3.8)

Intestazione: [REDACTED] ete

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: sostituzione alberature

Presentazione in data 13/08/2009 al n. di prot. 27590

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, nulla osta forestale del 11.02.2010 ed autorizzazione ambientale comunale del 03.12.2009.

Numero pratica: SCIA prot. n. 29325 (all. n. 06.3.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione di barriera stradale automatica su via Monticano

Presentazione in data 17/10/2013 al n. di prot. 29325

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica comprende: titolo edilizio, relazioni tecniche, autorizzazione ambientale comunale del 12.03.2014 ed elaborati grafici.

39.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo con restituzione del rilievo (all. n. 05.1) e successivo confronto con le risultanze delle pratiche edilizie (nello specifico: CE n. 6164 del 15.04.1978-all. n. 06.3.4), si evidenziano:

- differenza di porzione di una tramezzatura interna;
- modifica delle forometrie interne verso l'immobile di cui al lotto 4 del presente rapporto di valutazione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati rappresentano un mero riferimento e comprendono anche le spese tecniche. Si ribadisce che sarà onere dell'aggiudicatario, per tramite di un suo tecnico di fiducia, relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale per la determinazione degli esatti importi da versare ai fini della sanatoria, in quanto non è oggetto di incarico provvedere ad un'apposita istanza/pratica edilizia/parere preliminare relativa agli abusi rilevati, unici atti per cui il comune sarebbe tenuto a dare puntuale e formale riscontro scritto in merito ai costi della sanatoria stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	z. turistica tipo 2 e centro organizzato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5 delle NTA e art. 13 delle NTA del piano di lottizzazione "Riva Bresciani" di cui si riportano di seguito i principali indici e prescrizioni: A) Zone di centro organizzato - indice massimo di fabb. Fondiaria mc. 3.00/mq. - superficie minima del lotto mq. 1000 - percentuale area coperta 30% - altezza massima m. 14 - numero dei piani min. 2 max 4 - distanza dai confini di proprietà ml 4.00 o contatto - distanza minima tra edifici o corpo di fabbrica dello stesso edificio m. 8.00 - lunghezza max fronti m. 100</p> <p>Nella zona di centro organizzato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale: negozi, esercizi pubblici, piccoli mercati di quartiere; Ricettiva: alberghi, pensioni, motels, villaggi turistici; Culturale: centri sociali, circoli di cultura, biblioteche e sale riunioni; Culto: chiese, oratori, locali per l'istruzione religiosa; Uffici: uffici pubblici o privati, studi professionali, ambulatori medici, sedi di istituti assicurativi, assistenziali e di credito. Per il comprensorio di Bibione le zone di centro organizzato potranno ospitare solo gli uffici delle agenzie di viaggio e di informazione, delle agenzie immobiliari e di organizzazione turistica oltre alle sedi degli istituti di credito, le sedi corrispondenti dovranno prendere posto al piano terreno; Spettacolo: sale cinematografiche, o cinema all'aperto, teatri, dancing, locali di svago; Residenza: Le istanze di variazione di destinazione d'uso dovranno seguire le seguenti norme: a) Titolarità della richiesta di cambio di destinazione d'uso. La domanda dovrà essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo e da un professionista abilitato. b) Progetto unitario eseguibile a stralci. I titolari o gli aventi titolo dovranno presentare un progetto unitario con le caratteristiche previste al successivo comma d. Tale progetto, eseguibile anche a stralci, rivolgendosi necessariamente all'intero fabbricato dovrà garantire i caratteri della omogeneità e funzionalità delle scelte progettuali. c) Approvazione del progetto unitario da parte della Commissione Edilizia Integrata. Il progetto</p>

	<p>unitario dovrà essere vagliato dalla Commissione Edilizia Integrata, la quale si esprimerà con parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi ed urbanistici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. d) Prescrizioni al progetto unitario. d.a) Il progetto dovrà avere carattere di unitarietà, individuando e uniformando finiture, forometrie, materiali e colori riguardanti le murature perimetrali dell'intero piano terra di ogni singolo edificio coinvolto nella trasformazione. d.b) Nel caso il fabbricato sia dotato di portico ad uso pubblico, è fatto obbligo di garantirne il libero transito di persone e cose nella porzione prospiciente l'unità immobiliare oggetto dell'istanza particolare. d.c) Nel caso si tratti di portico condominiale, l'uso è analogo a quello per i portici ad uso pubblico, salvo i casi in cui l'assemblea del condominio deliberi diversamente. d.d) Per le variazioni di destinazione d'uso con o senza opere dovranno essere verificate la conformità del nuovo uso alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche. d.e) I mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere ad essi preordinate debbono essere accompagnati dalla sola dimostrazione dell'esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente (Legge 122/89) in riferimento alla nuova destinazione. Gli spazi a standards debbono essere già esistenti al momento della richiesta del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Nel caso lo standard venga reperito al di fuori del lotto di pertinenza del fabbricato, dovrà essere predisposto vincolo di inedificabilità registrato e trascritto dell'area stessa. Autorimesse: locali appropriati di uso pubblico e privato.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3.1.3 (all. n. 06.2.2)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 32 e 35 delle NTO adottate (var. 7 al P.I.) (all n. 06.2.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2**

Unità costituente la sede operativa [REDACTED], sita al piano terra del condominio "Ariete" con accesso dall'area esterna comune.

Altezza utile interna: ml 3,48, 2,96 (su controsoffitto), ml 2,91/3,00/3,19 (si rimanda allo schema di rilievo all. n. 05.1).

Da quanto riferito dal sig. [REDACTED], l'immobile non dispone di posto auto scoperto esclusivo nell'area condominiale.

L'articolazione interna comprende una reception, ufficio, ripostiglio e dua bagni.

Caratteristiche:

- tamponamenti esterni costituiti da finestratura in vetro camera con telaio in alluminio;
- serramenti esterni lato est (retro) in legno e vetro camera + secondo serramento in alluminio;
- porte interne in legno tamburato con sopra luce;
- pavimentazione in granito (reception e ripostiglio) e piastrelle (ufficio e bagni);
- presenza di ventilconvettore idronico e radiatore in ghisa;
- presenza di impianto di climatizzazione estivo.

L'impianto di climatizzazione invernale è garantito da una caldaia a gas comune ai lotti 2-3-4-5 del presente rapporto di valutazione; essa trova collocazione al piano terra, nel sottoscala esterno conducente ai lotti 2-3. In copertura di edificio è, inoltre, presente un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria, marca "Super solar" di cui non è stato possibile reperire specifiche informazioni. In posizione centrale alla particella 1090 è presente un corpo comune adibito a contatore luce e magazzino su cui l'alloggio di cui al presente corpo detiene i millesimi di proprietà pro quota non meglio specificati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,48/2,96/2,91/3,00/3,19

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Unità costituente la sede operativa [REDACTED] inserita nell'edificio condominiale "Ariete".

L'edificio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '70 del secolo scorso.

Appare in condizioni discrete, anche se appare necessario un intervento quantomeno di manutenzione ordinaria dell'edificio nel suo complesso.

Da quanto riferito dal sig. [REDACTED], il condominio ha in animo di provvedere ad un intervento sulla copertura (che ad oggi tradisce la sua vetustà con diversi segni di infiltrazione), oltre che sull'area esterna condominiale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio piano T-sub 2	superf. esterna lorda	88,00	1,00	88,00	€ 1.300,00

88,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'edificio risale alla fine degli anni '70;
- sono presenti delle difformità edilizie-catastali da sanare a cura e spese del nuovo proprietario;
- lo stato di manutenzione dell'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima appare discreto con necessità di interventi quantomeno di manutenzione straordinaria;
- l'arenile di Bibione è posto a circa 700 metri dall'immobile di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima;
- l'immobile è locato [REDACTED] con scadenza del contratto al 31.12.2023.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Uffici del registro di Venezia;Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

40.2 Valutazione corpi:**Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio piano T-sub 2	88,00	€ 1.300,00	€ 114.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.400,00
Valore corpo			€ 114.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio p.le Po n. 8, fg 49 part 1090 sub 2	Negozi, botteghe [C1]	88,00	€ 114.400,00	€ 114.400,00

40.3 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%)

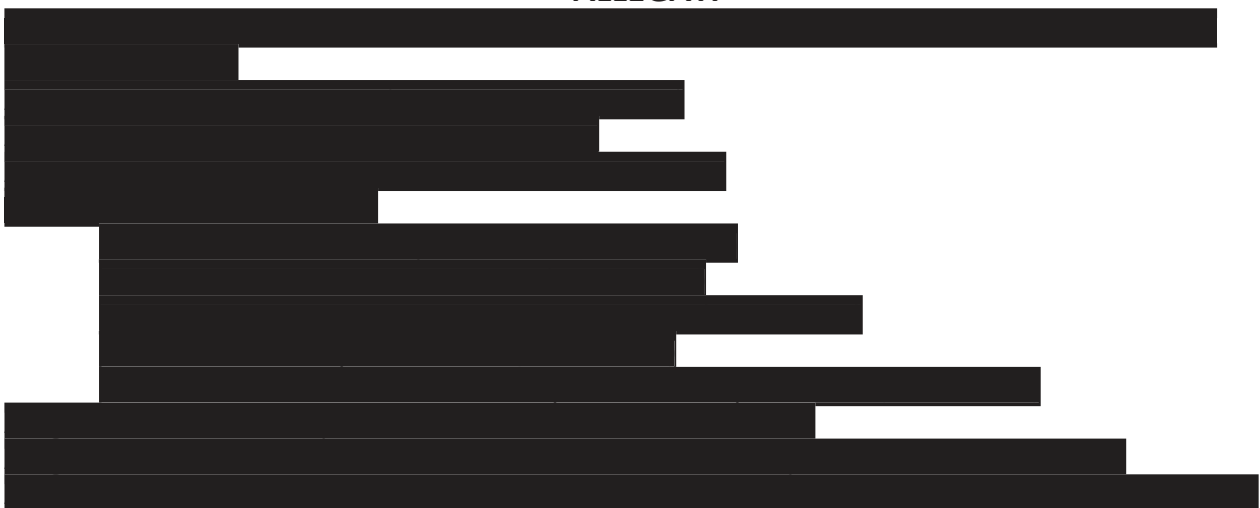
€ 17.160,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **95.240,00****ALLEGATI**

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 3) ALLOGGIO P. PRIMO/SECONDO - NCEU FG 49 PART 1090 SUB 17

Allegato 03.1 - Schema di rilievo

Allegato 03.2 - Planimetrie catastali

Allegato 03.3 - Documentazione fotografica

Allegato 03.4 - Contratto di locazione del 01.06.2019 e successiva istanza di riduzione canone

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 4) NEGOZIO E MAGAZZINO P. TERRA - NCEU FG 49 PART 1090 SUBB 44-45

Allegato 04.1 - Schema di rilievo

Allegato 04.2 - Planimetrie catastali

Allegato 04.3 - Documentazione fotografica

Allegato 04.4 - Contratto di locazione del 01.01.2018 e successiva istanza di riduzione canone

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 5) UFFICIO P. TERRA - NCEU FG 49 PART 1090 SUB 2

Allegato 05.1 - Schema di rilievo

Allegato 05.2 - Planimetria catastale

Allegato 05.3 - Documentazione fotografica

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 2)-3)-4)-5)

Allegato 06.1 - Estratto di mappa e visure catastali

Allegato 06.2 - Estratto PRGC e norme tecniche strumento vigente (all. n. 06.2.1) e adottato (all. n. 06.2.2)

Allegato 06.3 - Pratiche edilizie:

Licenza di costruzione prat. n. 6164 del 24.02.1975 (all. n. 06.3.1);

Licenza di costruzione prat. n. 6164ED del 17.09.1976 (all. n. 06.3.2);

Concessione edilizia n. 6164 del 22.09.1977 (all. n. 06.3.3);

Concessione edilizia n. 6164 del 15.04.1978 (all. n. 06.3.4);

Concessione edilizia n. 6164 del 27.11.1987 (all. n. 06.3.5);

Condono ex l. 47/85 n. 27070 del 25.09.1997 (all. n. 06.3.6);

Condono ex l. 47/85 n. 27080 del 25.09.1997 (all. n. 06.3.7);

DIA prot. n. 27590 del 13.08.2009 (all. n. 06.3.8);

SCIA prot. n. 29325 del 17.10.2013 (all. n. 06.3.9).

Allegato 06.4 - Verbale di accesso

Allegato 06.5 - Doc. condominio Ariete: bilancio consuntivo (es. 2020) e preventivo (es. 2021)

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato 07.1 - Copia dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

Allegato 07.2 - Certificati anagrafici degli esecutati

Allegato 07.3 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 05.09.2021

Data generazione:

05-09-2021 08:09:44

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi