



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **143/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento sub.2
Lotto 002 - Appartamento sub.9
Lotto 003 - Appartamento sub.10
Lotto 004 - Appartamento sub.11
Lotto 005 - Appartamento sub.12

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Pianeti nn.5 e 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

Foglio 50, particella 879, subalterno 2, scheda catastale T333189, indirizzo Via dei Pianeti n.5, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.60, escluse aree scoperte mq.55, rendita € 263,39

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

Foglio 50, particella 879, subalterno 9, scheda catastale T333191, indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.55, escluse aree scoperte mq.53, rendita € 263,39

Lotto: 003 - Appartamento sub.10

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

Foglio 50, particella 879, subalterno 10, scheda catastale T333188, indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.59, escluse aree scoperte mq.54, rendita € 263,39

Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

Foglio 50, particella 879, subalterno 11, scheda catastale T333184, indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.59, escluse aree scoperte mq.54, rendita € 263,39

Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

Foglio 50, particella 879, subalterno 12, scheda catastale T333186, indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.56, escluse aree scoperte mq.54, rendita € 263,39

2. Possesso

Bene: Via dei Pianeti nn.5 e7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028



Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Le unità immobiliari di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano concessi in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/09/2020 il cui canone annuo ammonta a complessivi € 8.000,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Le unità immobiliari di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano concessi in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/09/2020 il cui canone annuo ammonta a complessivi € 8.000,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Lotto: 003- Appartamento sub.10

Corpo: A

Possesso: A disposizione della proprietaria/esecutata

Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Le unità immobiliari di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano concessi in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/09/2020 il cui canone annuo ammonta a complessivi € 8.000,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Le unità immobiliari di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano concessi in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/09/2020 il cui canone annuo ammonta a complessivi € 8.000,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Pianeti nn.5 e 7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento sub.10

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Pianeti n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Appartamento sub.10

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via dei Pianeti n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento sub.10

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via dei Pianeti n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028



Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



Lotto: 003 - Appartamento sub.10

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



Lotto: 005 - Appartamento sub.12

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Pianeti n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002 - Appartamento sub.9

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento sub.10



Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 004 - Appartamento sub.11

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 005 - Appartamento sub.12

8. Prezzo

Bene: Via dei Pianeti n.5 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento sub.2
Prezzo base d'asta: € 78.100,00

Lotto: 002 - Appartamento sub.9
Prezzo base d'asta: € 73.600,00

Lotto: 003 - Appartamento sub.10
Prezzo base d'asta: € 78.100,00

Lotto: 004 - Appartamento sub.11
Prezzo base d'asta: € 78.100,00

Lotto: 005 - Appartamento sub.12
Prezzo base d'asta: € 73.600,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, in qualità di CTU nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 24.05.2024 (All.1) nella presente Esecuzione Immobiliare, comunica che in data 21.08.2024 si è compiuto l'accesso agli immobili alla presenza dell'esecutata signora [REDACTED] e del figlio sig. [REDACTED] (Verbale di accesso All.2, recapiti telefonici All.3).

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende dodici appartamenti siti in un unico condominio; anche a seguito del sopralluogo lo scrivente ritiene tecnicamente e convenientemente opportuno suddividere i beni pignorati in cinque lotti distinti.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via dei Pianeti n.5 e 7

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via dei Pianeti n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa All.4, Visura catastale All.5

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 50, particella 879, subalterno 2, scheda catastale T333189 (All.11), indirizzo Via dei Pianeti n.5, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.60, escluse aree scoperte mq.55, rendita € 263,39

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Voltura del 15/01/1988 in atti dal 18/12/1997 (n.2414.4/1990) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 09/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: mare adriatico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato da** [REDACTED]

Gli appartamenti sub 2-9-11 e 12 di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano dati in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione dd. 16/09/2020 (All.22) registrato a Roma ai nn.277883, tipologia contratto: 4+4 con scadenza 15/09/2024, il cui canone annuo ammonta a complessivi € 8.000,00; ne consegue un canone annuo per ogni appartamento di € 2.000,00 (1/4 di € 8.000,00) pari ad un canone mensile di € 166,67 (1/12 di € 2.000,00).

Il canone annuo, in comune commercio, di un appartamento simile per destinazione d'uso risulta essere di € 4.200,00 pari ad un canone mensile di € 350,00, quindi:

- canone in comune commercio € 350,00
- canone da contratto di locazione € 166,67
- calcolo $\text{€ } 350,00 - (1/3 \times 350,00) = \text{€ } 233,33 >$ del canone da contratto pari ad € 166,67 pertanto il canone attuale non è congruo.

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

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2008 ai nn.414 iscritto/trascritto in data 30/10/2008 ai nn.39004/23607.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario corte d'appello di Roma in data 21/08/2023 ai nn.28456 iscritto/trascritto in data 15/09/2023 ai nn.30995/23258.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'esecutata comunica che le spese condominiali vengono suddivise tra i condomini senza l'ausilio di un amministratore condominiale ed incidono per circa € 400,00/anno ad unità immobiliare.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.24)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988.**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta a Terni il 15/01/1988, den.11 vol.703 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta in data 20/11/1989 ai nn.22741/15608 devoluta per testamento olografo pubblicato in data 11/07/1988 rep.9276/1903 Notaio Sperandeo Maria Luisa, registrato a Pordenone il 18/07/1988 al n.2250 e trascritto il 01/08/1988 nn.16495/11795.

Risulta trascritta in data 24/07/2023 ai nn.25539/19221 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN) del 25/05/1998 in morte di [REDACTED].



7. PRATICHE EDILIZIE:



Pratica: Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti

Presentazione in data 20/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1968 al n. di prot. 8184

Abitabilità in data 05/05/1970 al n. di prot. 1956 (All.20)



Pratica: Nulla Osta n.4496-4937/ed del 08/05/1971 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Presentazione in data 19/04/1971

Rilascio in data 08/05/1971 al n. di prot.4496



Pratica: Licenza di costruzione n.5264 del 12/05/1972 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Rilascio in data 12/05/1972 al n. di prot.5513

Pratica: Denuncia di Inizio Attività del 15/06/2007 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie esterne

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.23623



7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]

Si dichiara la conformità edilizia



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato (All.23)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra di complessive n.12 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1, 2 e 3) con pertinenza esterna al piano terra per posti auto (non assegnati), area di manovra e giardino (foto 4, 5 e 6). Le parti comuni del complesso immobiliare necessitano di diversi lavori di manutenzione in particolare quelli al manto di copertura.

All'appartamento sub.2 si accede da un ingresso indipendente identificato dal civico n.5 (foto 9) e si compone di un vano giorno (foto 10) dal quale si accede al cucinino (foto 11), un disimpegno (foto 12), due camere da letto (foto 13, 16 e 17) di cui una con terrazzino (foto 18), ed un bagno (foto 15 e 16) privo di vasca da bagno e box doccia (la rubinetteria di quest'ultima è a parete e l'acqua viene scaricata in una piletta a pavimento) in cui è ubicato il boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, è dotata di impianto di condizionamento.

La vetustà dell'immobile è di oltre cinquant'anni quindi le finiture e gli impianti dell'appartamento sono quelli originari, piastrelle ceramiche in tutte le stanze, serramenti esterni in legno con vetro singolo.

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

L'intero fabbricato abbisogna di diversi lavori di manutenzione tra i quali la sostituzione del manto di copertura de delle lattonerie, tinteggiatura del paramento esterno, tinteggiatura del vano scale, sistemazione della pertinenza esterna, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non dimostrata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	54,35	€ 1.550,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	4,71	€ 1.550,00
			59,06	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo (semestre - anno): 2-2023

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni civili, normali, da € 1.950,00 ad € 2.300,00/mq. .

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.884,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,55	€ 1.550,00	€ 84.552,50
Terrazze	4,73	€ 1.550,00	€ 7.331,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.884,00
Valore corpo			€ 91.884,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.884,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.884,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,06	€ 91.884,00	€ 91.884,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.782,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 78.101,40

arr. **€ 78.100,00**

Lotto: 002 - Appartamento sub.9

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via dei Pianeti n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa All.4, Visura catastale All.6

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 50, particella 879, subalterno 9, scheda catastale T333191 (All.12), indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.55, escluse aree scoperte mq.53, rendita € 263,39

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Voltura del 15/01/1988 in atti dal 18/12/1997 (n.2414.4/1990) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 09/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: mare adriatico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] S.

Gli appartamenti sub 2-9-11 e 12 di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano dati in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione dd. 16/09/2020 (All.22) registrato a Roma ai nn.277883, tipologia contratto: 4+4 con scadenza 15/09/2024, il cui canone annuo ammonta a

complessivi € 8.000,00; ne consegue un canone annuo per ogni appartamento di € 2.000,00 (1/4 di € 8.000,00) pari ad un canone mensile di € 166,67 (1/12 di € 2.000,00).

Il canone annuo, in comune commercio, di un appartamento simile per destinazione d'uso risulta essere di € 4.200,00 pari ad un canone mensile di € 350,00, quindi:

- canone in comune commercio € 350,00
- canone da contratto di locazione € 166,67
- calcolo € 350,00 – (1/3X350,00) = € 233,33 > del canone da contratto pari ad € 166,67 pertanto il canone attuale non è congruo.

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

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2008 ai nn.414 iscritto/trascritto in data 30/10/2008 ai nn.39004/23607.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario corte d'appello di Roma in data 21/08/2023 ai nn.28456 iscritto/trascritto in data 15/09/2023 ai nn.30995/23258.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'esecutata comunica che le spese condominiali vengono suddivise tra i condomini senza l'ausilio di un amministratore condominiale ed incidono per circa € 400,00/anno ad unità immobiliare.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.25)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta a Terni il 15/01/1988, den.11 vol.703 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta in data 20/11/1989 ai nn.22741/15608 devoluta per testamento olografo pubblicato in data 11/07/1988 rep.9276/1903 Notaio Sperandeo Maria Luisa, registrato a Pordenone il 18/07/1988 al n.2250 e trascritto il 01/08/1988 nn.16495/11795.

Risulta trascritta in data 24/07/2023 ai nn.25539/19221 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN) del 25/05/1998 in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti

Presentazione in data 20/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1968 al n. di prot. 8184

Abitabilità in data 05/05/1970 al n. di prot. 1956 (All.20)

Pratica: Nulla Osta n.4496-4937/ed del 08/05/1971 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Presentazione in data 19/04/1971

Rilascio in data 08/05/1971 al n. di prot.4496

Pratica: Licenza di costruzione n.5264 del 12/05/1972 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Rilascio in data 12/05/1972 al n. di prot.5513

Pratica: Denuncia di Inizio Attività del 15/06/2007 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie esterne

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.23623

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato (All.23)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra di complessive n.12 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1, 2 e 3) con pertinenza esterna al piano terra per posti auto (non assegnati), area di manovra e giardino (foto 4, 5 e 6). Le parti comuni del complesso immobiliare necessitano di diversi lavori di manutenzione in particolare quelli al manto di copertura.

All'appartamento sub.9 si accede dal vano scala condominiale identificato dal civico n.7 (foto 9 e 19) e si compone di un vano giorno con terrazza dal quale si accede al cucinino (foto 21), un disimpegno (foto 20), due camere da letto (foto 22, 25 e 26) ed un bagno (foto 23 e 24) privo di vasca da bagno e box doccia (la rubinetteria di quest'ultima è a parete e l'acqua viene scaricata in una piletta a pavimento) in cui è ubicato il boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, è dotata di impianto di condizionamento.

La vetustà dell'immobile è di oltre cinquant'anni quindi le finiture e gli impianti dell'appartamento sono quelli originari, piastrelle ceramiche in tutte le stanze, serramenti esterni in legno con vetro singolo.

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

L'intero fabbricato abbisogna di diversi lavori di manutenzione tra i quali la sostituzione del manto di copertura delle lattonerie, tinteggiatura del paramento esterno, tinteggiatura del vano scale, sistemazione della pertinenza esterna, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non dimostrata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	54,20	€ 1.550,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	1,70	€ 1.550,00

55,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo (semestre - anno): 2-2023

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni civili, normali, da € 1.950,00 ad € 2.300,00/mq. .

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.645,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,20	€ 1.550,00	€ 84.010,00
Terrazze	1,70	€ 1.550,00	€ 2.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.645,00
Valore corpo			€ 86.645,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.645,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,90	€ 86.645,00	€ 86.645,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.996,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.648,25

arr. € 73.600,00

Lotto: 003 - Appartamento sub.10

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via dei Pianeti n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa All.4, Visura catastale All.7

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 50, particella 879, subalterno 10, scheda catastale T333188 (All.13), indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.59, escluse aree scoperte mq.54, rendita € 263,39

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Voltura del 15/01/1988 in atti dal 18/12/1997 (n.2414.4/1990) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 09/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: mare adriatico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in uso all'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2008 ai nn.414 iscritto/trascritto in data 30/10/2008 ai nn.39004/23607.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale giudiziario corte d'appello di Roma in data 21/08/2023 ai nn.28456 iscritto/trascritto in data 15/09/2023 ai nn.30995/23258.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'esecutata comunica che le spese condominiali vengono suddivise tra i condomini senza l'ausilio di un amministratore condominiale ed incidono per circa € 400,00/anno ad unità immobiliare.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.26)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta a Terni il 15/01/1988, den.11 vol.703 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta in data 20/11/1989 ai nn.22741/15608 devoluta per testamento olografo pubblicato in data 11/07/1988 rep.9276/1903 Notaio Sperandeo Maria Luisa, registrato a Pordenone il 18/07/1988 al n.2250 e trascritto il 01/08/1988 nn.16495/11795.

Risulta trascritta in data 24/07/2023 ai nn.25539/19221 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN) del 25/05/1998 in morte di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti

Presentazione in data 20/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1968 al n. di prot. 8184

Abitabilità in data 05/05/1970 al n. di prot. 1956 (All.20)

Pratica: Nulla Osta n.4496-4937/ed del 08/05/1971 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Presentazione in data 19/04/1971

Rilascio in data 08/05/1971 al n. di prot.4496

Pratica: Licenza di costruzione n.5264 del 12/05/1972 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Rilascio in data 12/05/1972 al n. di prot.5513

Pratica: Denuncia di Inizio Attività del 15/06/2007 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie esterne

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.23623

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato (All.23)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra di complessive n.12 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1, 2 e 3) con pertinenza esterna al piano terra per posti auto (non assegnati), area di manovra e giardino (foto 4, 5 e 6). Le parti comuni del complesso immobiliare necessitano di diversi lavori di manutenzione in particolare quelli al manto di copertura.

All'appartamento sub.10 si accede dal vano scala condominiale identificato dal civico n.7 e si compone di un vano giorno con terrazza (foto 27, 28 e 29) dal quale si accede al cucinino (foto 30), un disimpegno, due camere da letto (foto 31 e 33) di cui una con terrazzino (foto 24) ed un bagno (foto 32) privo di vasca da bagno e box doccia (la rubinetteria di quest'ultima è a parete e l'acqua viene scaricata in una piletta a pavimento) in cui è ubicato il boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, è dotata di impianto di condizionamento.

La vetustà dell'immobile è di oltre cinquant'anni quindi le finiture e gli impianti dell'appartamento sono quelli originari, piastrelle ceramiche in tutte le stanze, serramenti esterni in legno con vetro singolo.

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

L'intero fabbricato abbisogna di diversi lavori di manutenzione tra i quali la sostituzione del manto di copertura delle lattonerie, tinteggiatura del paramento esterno, tinteggiatura del vano scale, sistemazione della pertinenza esterna, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non dimostrata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	54,55	€ 1.550,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	4,73	€ 1.550,00

59,28**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo (semestre - anno): 2-2023

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni civili, normali, da € 1.950,00 ad € 2.300,00/mq. .



8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.884,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	54,55	€ 1.550,00	€ 84.552,50
Terrazze	4,73	€ 1.550,00	€ 7.331,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.884,00
Valore corpo			€ 91.884,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.884,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.884,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,28	€ 91.884,00	€ 91.884,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.782,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 78.101,40

arr. € 78.100,00



Lotto: 004 - Appartamento sub.11

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via dei Pianeti n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa All.4, Visura catastale All.8

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 50, particella 879, subalterno 11, scheda catastale T333184 (All.14), indirizzo Via dei Pianeti n.7, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.59, escluse aree scoperte mq.54, rendita € 263,39

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Voltura del 15/01/1988 in atti dal 18/12/1997 (n.2414.4/1990) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 09/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: mare adriatico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Gli appartamenti sub 2-9-11 e 12 di cui ai rispettivi lotti 1-2-4 e 5 risultano dati in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione dd. 16/09/2020 (All.22) registrato a Roma ai nn.277883, tipologia contratto: 4+4 con scadenza 15/09/2024, il cui canone annuo ammonta a

complessivi € 8.000,00; ne consegue un canone annuo per ogni appartamento di € 2.000,00 (1/4 di € 8.000,00) pari ad un canone mensile di € 166,67 (1/12 di € 2.000,00).

Il canone annuo, in comune commercio, di un appartamento simile per destinazione d'uso risulta essere di € 4.200,00 pari ad un canone mensile di € 350,00, quindi:

- canone in comune commercio € 350,00
- canone da contratto di locazione € 166,67
- calcolo € 350,00 – (1/3X350,00) = € 233,33 > del canone da contratto pari ad € 166,67 pertanto il canone attuale non è congruo.

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

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2008 ai nn.414 iscritto/trascritto in data 30/10/2008 ai nn.39004/23607.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario corte d'appello di Roma in data 21/08/2023 ai nn.28456 iscritto/trascritto in data 15/09/2023 ai nn.30995/23258.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'esecutata comunica che le spese condominiali vengono suddivise tra i condomini senza l'ausilio di un amministratore condominiale ed incidono per circa € 400,00/anno ad unità immobiliare.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.27)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta a Terni il 15/01/1988, den.11 vol.703 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta in data 20/11/1989 ai nn.22741/15608 devoluta per testamento olografo pubblicato in data 11/07/1988 rep.9276/1903 Notaio Sperandeo Maria Luisa, registrato a Pordenone il 18/07/1988 al n.2250 e trascritto il 01/08/1988 nn.16495/11795.

Risulta trascritta in data 24/07/2023 ai nn.25539/19221 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN) del 25/05/1998 in morte di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti

Presentazione in data 20/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1968 al n. di prot. 8184

Abitabilità in data 05/05/1970 al n. di prot. 1956 (All.20)

Pratica: Nulla Osta n.4496-4937/ed del 08/05/1971 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Presentazione in data 19/04/1971

Rilascio in data 08/05/1971 al n. di prot.4496

Pratica: Licenza di costruzione n.5264 del 12/05/1972 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Rilascio in data 12/05/1972 al n. di prot.5513

Pratica: Denuncia di Inizio Attività del 15/06/2007 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie esterne

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.23623

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato (All.23)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra di complessive n.12 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1, 2 e 3) con pertinenza esterna al piano terra per posti auto (non assegnati), area di manovra e giardino (foto 4, 5 e 6). Le parti comuni del complesso immobiliare necessitano di diversi lavori di manutenzione in particolare quelli al manto di copertura.

All'appartamento sub.11 si accede dal vano scala condominiale identificato dal civico n.7 (foto 35) e si compone di un vano giorno con terrazza (foto 36 e 37) dal quale si accede al cucinino (foto 38), un disimpegno (foto 39), due camere da letto (foto 40 e 42) di cui una con terrazzino (foto 43 e 44) ed un bagno (foto 41) privo di vasca da bagno e box doccia (la rubinetteria di quest'ultima è a parete e l'acqua viene scaricata in una piletta a pavimento) in cui è ubicato il boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, è dotata di impianto di condizionamento.

La vetustà dell'immobile è di oltre cinquant'anni quindi le finiture e gli impianti dell'appartamento sono quelli originari, piastrelle ceramiche in tutte le stanze, serramenti esterni in legno con vetro singolo.

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

L'intero fabbricato abbisogna di diversi lavori di manutenzione tra i quali la sostituzione del manto di copertura de delle lattonerie, tinteggiatura del paramento esterno, tinteggiatura del vano scale, sistemazione della pertinenza esterna, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non dimostrata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	54,55	€ 1.550,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	4,73	€ 1.550,00

59,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo (semestre - anno): 2-2023

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni civili, normali, da € 1.950,00 ad € 2.300,00/mq. .

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.884,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,55	€ 1.550,00	€ 84.552,50
Terrazze	4,73	€ 1.550,00	€ 7.331,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.884,00
Valore corpo			€ 91.884,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.884,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.884,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,28	€ 91.884,00	€ 91.884,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.782,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 78.101,40

arr. € 78.100,00

complessivi € 8.000,00; ne consegue un canone annuo per ogni appartamento di € 2.000,00 (1/4 di € 8.000,00) pari ad un canone mensile di € 166,67 (1/12 di € 2.000,00).

Il canone annuo, in comune commercio, di un appartamento simile per destinazione d'uso risulta essere di € 4.200,00 pari ad un canone mensile di € 350,00, quindi:

- canone in comune commercio € 350,00
- canone da contratto di locazione € 166,67
- calcolo € 350,00 – (1/3X350,00) = € 233,33 > del canone da contratto pari ad € 166,67 pertanto il canone attuale non è congruo.

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

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2008 ai nn.414 iscritto/trascritto in data 30/10/2008 ai nn.39004/23607.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario corte d'appello di Roma in data 21/08/2023 ai nn.28456 iscritto/trascritto in data 15/09/2023 ai nn.30995/23258.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'esecutata comunica che le spese condominiali vengono suddivise tra i condomini senza l'ausilio di un amministratore condominiale ed incidono per circa € 400,00/anno ad unità immobiliare.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.28)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta a Terni il 15/01/1988, den.11 vol.703 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta in data 20/11/1989 ai nn.22741/15608 devoluta per testamento olografo pubblicato in data 11/07/1988 rep.9276/1903 Notaio Sperandeo Maria Luisa, registrato a Pordenone il 18/07/1988 al n.2250 e trascritto il 01/08/1988 nn.16495/11795.

Risulta trascritta in data 24/07/2023 ai nn.25539/19221 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN) del 25/05/1998 in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti

Presentazione in data 20/06/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1968 al n. di prot. 8184

Abitabilità in data 05/05/1970 al n. di prot. 1956 (All.20)

Pratica: Nulla Osta n.4496-4937/ed del 08/05/1971 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Presentazione in data 19/04/1971

Rilascio in data 08/05/1971 al n. di prot.4496

Pratica: Licenza di costruzione n.5264 del 12/05/1972 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Recinzione lotto

Rilascio in data 12/05/1972 al n. di prot.5513

Pratica: Denuncia di Inizio Attività del 15/06/2007 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie esterne

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.23623

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	D3.1.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato (All.23)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra di complessive n.12 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1, 2 e 3) con pertinenza esterna al piano terra per posti auto (non assegnati), area di manovra e giardino (foto 4, 5 e 6). Le parti comuni del complesso immobiliare necessitano di diversi lavori di manutenzione in particolare quelli al manto di copertura.

All'appartamento sub.12 si accede dal vano scala condominiale identificato dal civico n.7 (foto 45) e si compone di un vano giorno con terrazza (foto 46 e 37) dal quale si accede al cucinino (foto 48), un disimpegno (foto 49), due camere da letto (foto 50 e 51) ed un bagno (foto 52) privo di vasca da bagno e box doccia (la rubinetteria di quest'ultima è a parete e l'acqua viene scaricata in una piletta a pavimento) in cui è ubicato il boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento ma dotata di stufa a legna.

La vetustà dell'immobile è di oltre cinquant'anni quindi le finiture e gli impianti dell'appartamento sono quelli originari, piastrelle ceramiche in tutte le stanze, serramenti esterni in legno con vetro singolo.

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

L'intero fabbricato abbisogna di diversi lavori di manutenzione tra i quali la sostituzione del manto di copertura delle lattonerie, tinteggiatura del paramento esterno, tinteggiatura del vano scale, sistemazione della pertinenza esterna, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non dimostrata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	54,20	€ 1.550,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	1,70	€ 1.550,00

55,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo (semestre - anno): 2-2023

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.950,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia e Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni civili, normali, da € 1.950,00 ad € 2.300,00/mq. .

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.645,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,20	€ 1.550,00	€ 84.010,00
Terrazze	1,70	€ 1.550,00	€ 2.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.645,00
Valore corpo			€ 86.645,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.645,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,90	€ 86.645,00	€ 86.645,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.996.75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.648,25

arr. **€ 73.600,00**



Allegati:

1. Decreto di nomina perito estimatore
2. Verbale di accesso
3. Recapiti telefonici
4. Estratto di Mappa
5. Visura catastale Fabbricati Fg.50 mapp.879 sub.2
6. Visura catastale Fabbricati Fg.50 mapp.879 sub.9
7. Visura catastale Fabbricati Fg.50 mapp.879 sub.10
8. Visura catastale Fabbricati Fg.50 mapp.879 sub.11
9. Visura catastale Fabbricati Fg.50 mapp.879 sub.12
10. Visura catastale Terreni Fg.50 mapp.879
11. Planimetria catastale sub.2
12. Planimetria catastale sub.9
13. Planimetria catastale sub.10
14. Planimetria catastale sub.11
15. Planimetria catastale sub.12
16. Estratto di matrimonio
17. Licenza di costruzione n.4037 del 24/06/1968
18. Nulla Osta recinzione n.4937 del 08/05/1971
19. Licenza di costruzione recinzione n.5264 del 12/05/1972
20. Abitabilità
21. DIA del 15/06/2007
22. Contratto di locazione
23. Estratto dal Piano degli Interventi
24. Attestato Prestazione Energetica sub.2
25. Attestato Prestazione Energetica sub.9
26. Attestato Prestazione Energetica sub.10
27. Attestato Prestazione Energetica sub.11
28. Attestato Prestazione Energetica sub.12
29. Elaborato di rilievo sub.2
30. Elaborato di rilievo sub.9
31. Elaborato di rilievo sub.10
32. Elaborato di rilievo sub.11
33. Elaborato di rilievo sub.12
34. Documentazione fotografica



Data generazione: 7-10-2024 12:10:29

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

