

1. Dati Catastali**Bene:**

Via delle Galassie n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona:

Gli immobili si trovano nel Comune di San Michele al Tagliamento nella frazione di Bibione, località turistica sul litorale veneto posto a nord del Mar Adriatico, ed è composto da appartamenti e case a schiera. La zona è provvista di bar, ristoranti, negozi, discoteche e di tutti i servizi principali.

Lotto: LOTTO UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa**Corpo:**

A- Villetta a Schiera e Autorimessa

Categoria:

Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO C.F. 00325190270

Proprietà per l'area

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

*Proprietà superficaria per 1/1 bene personale***COMUNE SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO**

COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO con sede in SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO C.F. 00325190270 - Proprietà per l'area

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Proprietà superficaria per 1/1 bene personale,

Foglio 50, particella 2678, subalterno 1, Via Delle Galassie 7, piano T-1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7, superficie 134, rendita € 368,75

foglio 50, particella 2678, subalterno 2, Via Delle Galassie 7, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 13, superficie 15, rendita € 23,50

2. Possesso**Bene:** Via delle Galassie n.7 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028**Lotto:** UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa**Corpo:** A- Villetta a Schiera e Autorimessa**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa

Corpo: A- Villetta a Schiera e Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001 - LOTTO UNCO - Villetta a Schiera e autorimessa

Corpo: A- Villetta a Schiera e Autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Proprietari

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

Lotto: UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa

Corpo: A- Villetta a Schiera e Autorimessa

Proprietari: Proprietà superficaria [REDACTED] (esecutato)
Proprietà per l'area Comune di San Michele Al Tagliamento



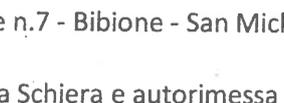
6. Misure Penali

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

Lotto: UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa

Corpo: A- Villetta a Schiera e Autorimessa

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: UNICO - Villetta a Schiera e autorimessa



ASTE
GIUDIZIARIE

foglio 50, particella 2678, subalterno 2, Via Delle Galassie 7, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 13, superficie 15, rendita € 23,50

ASTE
GIUDIZIARIE

Derivante da: Atto Notaio Roberto Cortellazzo del 28.10.2003 Rep.15515 Rac.8500 Trascritto a Venezia il 31.10.2003 ai nr.41204/26100

Confini: La particella 2678 confina con: map.2658, 2677, 2655,1685

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: La particella 2678 è identificata al Catasto dei Terreni come Ente Urbano di Ha. 00.03.00.

ASTE
GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ASTE
GIUDIZIARIE

Porzione di fabbricato a schiera e autorimessa in Via Delle Galassie numero 7. La villetta si trova nella zona residenziale della frazione di Bibione e dista circa 1 Km dalla spiaggia. La zona residenziale d'insediamento è provvista di tutti i principali servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche zona: prima periferia normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi (Buona), Alberghi (Buona), Ristoranti (Buona), Bar (Buona), Aree sportive (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Jesolo, Portogruaro, Lignano Sabbiadoro, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Zona turistica - Terme.

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus , Stazione Corriere

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Volontaria;

Note: Vedi relazione notarile catastale allegata a firma del Notaio Andrea Galleri.

Visura ipotecaria aggiornata alla data del 21.10.2021.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
Pag. 6
Ver. 3.2.1
Edicom.Finance srl

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: Sentenza di condanna ;
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/12/2020 ai nn. 1613; Note:
Vedi relazione notarile catastale allegata a firma del Notaio Andrea Galleri.
Visura ipotecaria aggiornata alla data del 21.10.2021.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/03/2021 ai nn. 7862/5616;
Vedi relazione notarile catastale allegata a firma del Notaio Andrea Galleri.
Visura ipotecaria aggiornata alla data del 21.10.2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Villetta a Schiera e Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è condominio

Millesimi di proprietà: Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Andrà redatta A.P.E.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] E [redacted] proprietà superficaria
proprietario/i ante ventennio al 28/10/2003 .

In forza di ante ventennio - a rogito di Notaio Cortellazzo , in data 17/06/1994, ai nn.
4/109/1/742; trascritto a Venezia , in data 13/07/1994, ai nn. 14959/10481.

Note: Vedi relazione notarile catastale allegata a firma del Notaio Andrea Galleri

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>ci circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento. Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00 Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti: Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00; Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50; Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00. 4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 5. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate le zone B-RS già disciplinate dal PP per i "residenti stabili a Bibione" entro le quali non sono ammessi alloggi con Superficie Utile residenziale inferiore a mq 70. Entro le zone B-RS non sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere c) e g) del precedente Art. 24.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Costituzione del diritto di superficie e convenzione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Polizzi del 07.12.1984 - Rep.40569 Fasc.17077
Obblighi derivanti:	Vedi atto allegato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi norme tecniche di attuazione sopra indicate
Rapporto di copertura:	vedi norme tecniche di attuazione sopra indicate
Altezza massima ammessa:	vedi norme tecniche di attuazione sopra indicate

Note sulla conformità:
Nessuna.

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 23/2021

Con verbale di udienza del 24.05.2023 il Giudice Dottoressa Roberta Bolzoni chiedeva allo scrivente perito di esprimersi sul valore del bene stimato in quanto lo stesso è soggetto di convenzione con vincoli ancora sussistenti e più precisamente:

“preso atto, invita il perito a valutare la documentazione depositata in data odierna, in particolare la comunicazione in data 21/03/2023 del Comune di San Michela al Tagliamento onde verificare se la stessa possa influire sul valore di stima del bene e sulla durata del diritto. Concede giorni 30 al perito per una breve integrazione della perizia e rinvia all’udienza del 25/10/2023 ore 16.00”.

In risposta al quesito posto dal Giudice lo scrivente precisa che:

Su richiesta dello scrivente il comune di San Michele Al Tagliamento ha trasmesso allo scrivente copia della deliberazione del C.C. n.68 del 25.09.2014 e la perizia giurata, a firma del Perito Toffoli Maurizio, dove era determinato alla data del 23 febbraio 2013 il valore di riscatto del terreno per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle ex aree P.E.E.P. per un importo pari a Euro 17.646,22.

In funzione di ciò si è attualizzato l’importo di Euro 17.646,22 con l’applicazione dei coefficienti Istat fino al maggio 2022 ricavando un valore per il riscatto dell’area pari a Euro 19.587,06. L’importo attualizzato del terreno, pari a Euro 19.587,06, è stato poi detratto al valore della piena proprietà ricavando il valore del diritto di superficie riportato nella perizia di esecuzione.

Nella comunicazione trasmessa dal Comune in data 21.03.2023 prot.0007326, dove il Notaio Antonella Clocchiatti richiedeva la congruità del prezzo di cessione di Euro 160.000,00, è determinato il prezzo massimo di cessione dell’immobile in diritto di superficie in Euro 29.725,59. Nel documento però non è specificato che il trasferimento avviene a seguito di esecuzione immobiliare.



Come in precedenza riferito **nella perizia di stima si è applicato il valore di mercato del bene in diritto di superficie** senza tenere in conto al prezzo minimo previsto nella convenzione a rogito del Notaio Antonino Polizzi di Venezia Rep.40569 rac.n.17077 (già allegato alla relazione depositata) in quanto a *parere* dello scrivente il predetto vincolo si applica solo laddove i trasferimenti siano di natura volontaria e negoziale e non è applicabile quando il trasferimento derivi, invece, da una vendita forzata, quale è quella generata dal pignoramento immobiliare.



Precisato ciò, avendo lo scrivente perito una preparazione prevalentemente tecnica rimanda al Giudice ogni valutazione di natura giuridica e rimane a disposizione per eventuali modifiche e/o integrazioni alla relazione già depositata.



Fontanafredda li, 26.06.2023

Antonio Taiariol



Firma: No. TADIBICI ANTONINO Emesso Da: ADIRADES S D A NIC CA 2 Serial#: 79642744541419864504N00046240