
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

N° Gen. Rep. **57/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Residenziale turistica

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: , foglio 48, particella 1002, subalterno 20, indirizzo Corso del Sole, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 58, rendita € 210,71

2. Possesso

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Comproprietari: 0

6. Misure Penali

Beni: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile



Corpo: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monteverdi, 9 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 88.000,00

Prezzo da occupato:



Immobile in San Michele Al Tagliamento (VE)
Località/Frazione Bibione
Via Monteverdi, 9

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda.

Abitazione di tipo economico [A3] sit in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Bibione, Via Monteverdi, 9

Note: Trattasi di appartamento in zona residenziale turistica balneare in zona Bibione Pineda. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra con assegnati millesimi 281,25 dell'area, servizi, impianti ed enti comuni facente parte del residence "Villaggio dei Frati" sito nel Comune di San Michele al Tagliamento Via Monteverdi n. 9 -località Bibione-, foglio 48 mappale 1002 sub. 20. Il complesso residenziale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 48 di San Michele al Tagliamento mappale 1002 -Ente Urbano- di mq 2.900,00.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 48, particella 1002, subalterno 20, indirizzo Corso del Sole, piano T, comune San Michele al Tagliamento,



categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 58, rendita € 210,71

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/12/2009 - RIUNIONE USUFRUTTO DI Voltura n. 16687.1/2010 - Pratica n. VE0148274 in atti dal 16/09/2010.

Confini: Scoperto comune, altre unità abitative particella 1002.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta aggiornato l'indirizzo dell'immobile pignorato. Dalla visura catastale si evince che l'indirizzo segnalato è Corso del Sole; dalle evidenze rilevate durante il sopralluogo del 24.02.2024 si dichiara che l'indirizzo corretto è Via Monteverdi, 9. Necessaria procedura di aggiornamento dell'indirizzo in scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Non risulta aggiornato l'indirizzo dell'immobile pignorato. Dalla visura catastale si evince che l'indirizzo segnalato è Corso del Sole; dalle evidenze rilevate durante il sopralluogo del 24.02.2024 si dichiara che l'indirizzo corretto è Via Monteverdi, 9.

Necessaria procedura di aggiornamento dell'indirizzo in scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo civile localizzata al piano terra del complesso residenziale costituito da 4 unità abitative, in Via Monteverdi, 9 Bibione zona Corso del Sole. L'abitazione è sprovvista di pertinenze (non presente posto auto, nè garage - cantina). La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale - turistica con edifici di recente realizzazione aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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



secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Bibione litorale.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nota di Agenzia delle Entrate del 25.01.2024 numero 12900 (allegato n. 10).

Non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Portogruaro (VE) relativi agli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.c.p.a. contro _____
; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Andrea Martini in data 27/02/2013 ai nn. 15445/8109; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/03/2013 ai nn. 7880/1017; Importo ipoteca: € 171.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S. Giorgio Valle Agno Credito Cooperativo Società contro _____; Registrato a Vicenza in data 03/11/2014 ai nn. 4381; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/11/2014 ai nn. 27927/4270; Importo ipoteca: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S. Giorgio Valle Agno Credito Cooperativo Società contro _____; Registrato a Vicenza in data 03/11/2014 ai nn. 4381; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/11/2014 ai nn. 27928/4271; Importo ipoteca: € 200.000,00.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 27/05/2020 ai nn. 742 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/07/2020 ai nn. 16959/11585.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 27/03/2023 ai nn. 628 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2023 ai nn. 13599/10222.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non sono previste spese condominiali per la gestione dell'immobile.

Millesimi di proprietà: All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà pari a 281,25/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'articolo 1117 del Codice Civile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accessibilità possibile con la realizzazione di una rampa di accesso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Certificato A.P.E. in corso di realizzazione.

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



Avvertenze ulteriori: Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: _____ Proprietà per 1/1. dal 11/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Mario Misomalo, in data, ai nn. _____, trascritto a Venezia, in data 08/07/1999, ai nn. 20256/12292.

Note: Passaggio dei diritti di nuda proprietà di 1/1 a favore di _____ Si rileva catastalmente il ricongiungimento del diritto di usufrutto in atti dal 16.09.2010 prot n. VE0148274 a seguito di decesso di _____ del 20.12.2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3605

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un villaggio turistico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1968 al n. di prot. 2997

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1968 al n. di prot. 1750

NOTE: Variante del 27/10/1969 prot. n. 12867.

Numero pratica: 29860

Intestazione:

Tipo pratica: Opere interne art. 26 L. n. 47/1985

Per lavori: Esecuzione di opere interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1991 al n. di prot. 29860

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | D.C.C. n. 71 del 30.11.2020 |
| Zona omogenea: | Zona D.3.1.4 |
| Norme tecniche di attuazione: | Piano degli Interventi (P.I.) variante n. 7. Art. 32, 36 Norme Tecniche Operativa Variante n. 7 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,167 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 6 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità bassa con tipologie edilizie estensive. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, |



| | |
|---|---|
| | ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione:****Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda**

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale di 4 unità abitative.

L'immobile è situato al piano terra e non presenta pertinenze (cantina o garage); è presente una attigua corte esterna scoperta comune.

L'accesso all'abitazione avviene dalla Via Monteverdi.

L'abitazione di tipo civile al piano terra (sub. 20 p.c. 1002) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, disimpegno, 1 bagno, portico, corte esterna esclusiva esterna. Confini dell'abitazione principale: scoperto comune, altre unità abitative particella 1002.

Il complesso residenziale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale turistica con similari caratteristiche costruttive e strutturali. L'intero edificio è stato costruito nel 1968. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso l'accesso da via Monteverdi.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Monteverdi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile.

I materiali e le finiture impiegate per l'abitazione sono i seguenti:

- fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- murature in elevazione fuori terra in laterizio;
- solaio del piano terra in predalle;
- struttura di copertura in c.a.
- manto di copertura in coppi del tipo tradizionale;
- lattoneria in rame, con elementi a sezione tonda;
- cornici tetto in elementi prefabbricati;
- tramezze e contropareti in laterizio;
- coibentazione non presenti;
- finiture interne in intonaco al civile tinteggiato;
- finiture esterne con intonaco tradizionale tinteggiato;
- serramenti interni ed esterni in legno e alluminio (vetro singolo);
- pavimenti interni in ceramica;
- pitture esterne con finiture ai silicati.

Impianti tecnologici:

- impianto termo/idro/sanitario in tubazioni di polietilene;
- impianto elettrico in tubazioni protette sottotraccia, rispettoso delle normative vigenti;
- impianto di riscaldamento non presente;
- condizionatore non presente;
- impianto di fognatura secondo disposizioni comunali e dell'Azienda Sanitaria.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni strutturali e impiantistiche. Si rileva la presenza di diffuse macchie di umidità sulle pareti verticali dovute allo scarso isolamento basale.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 24/02/2024 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

| Descrizione | Parametro | Superficie reale lorda, mq | Coefficiente | Superficie commerciale, mq | Prezzo unitario, € per mq |
|--|----------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------|
| Abitazione di tipo civile - Foglio 48 particella 1002 sub. 20. | Superficie reale lorda, mq | 58,00 | 1,00 | 58,00 | € 1.800,00 |
| TOTALE MQ 58,00 | | | | | |

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

Catasto di Venezia;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune San Michele Al Tagliamento Zona suburbana Pineda E4 Semestre 02/2023; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 1.750 a 2.250 € per mq. Stato di conservazione normale.

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

Valore di mercato minimo: 1.750 € per mq.

Valore di mercato minimo: 2.250 € per mq.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 104.400,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle mura-
ture esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto residenziale ben definito, con presenza di edifici a destinazione residenziale e turistico nelle vicinanze oltre che dal fattore positivo della relativa vicinanza al centro di Bibione si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 1.800,00 per mq di superficie lorda commerciale.



| Destinazione | Superficie commerciale, mq | Valore Unitario, € per mq | Valore Complessivo, € |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Abitazione di tipo civile- Foglio 48 particella 1002 sub. 20. | 58,00 | € 1.800,00 | € 104.400,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 104.400,00 |
| Valore corpo | | | € 104.400,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 104.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 104.400,00 |



Riepilogo:

| <i>Descrizione</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda, mq</i> | <i>Valore intero medio ponderale, €</i> | <i>Valore diritto e quota, €</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|
| Abitazione di tipo civile in località Bibione Pineda | Abitazione di tipo economico [A3] | 58,00 | € 104.400,00 | € 104.400,00 |

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%) | € 15.660,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 800,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 87.940,00 |
|---|--------------------|

Arrotondato a € 88.000,00

Pordenone, 06/05/2024

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

