

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

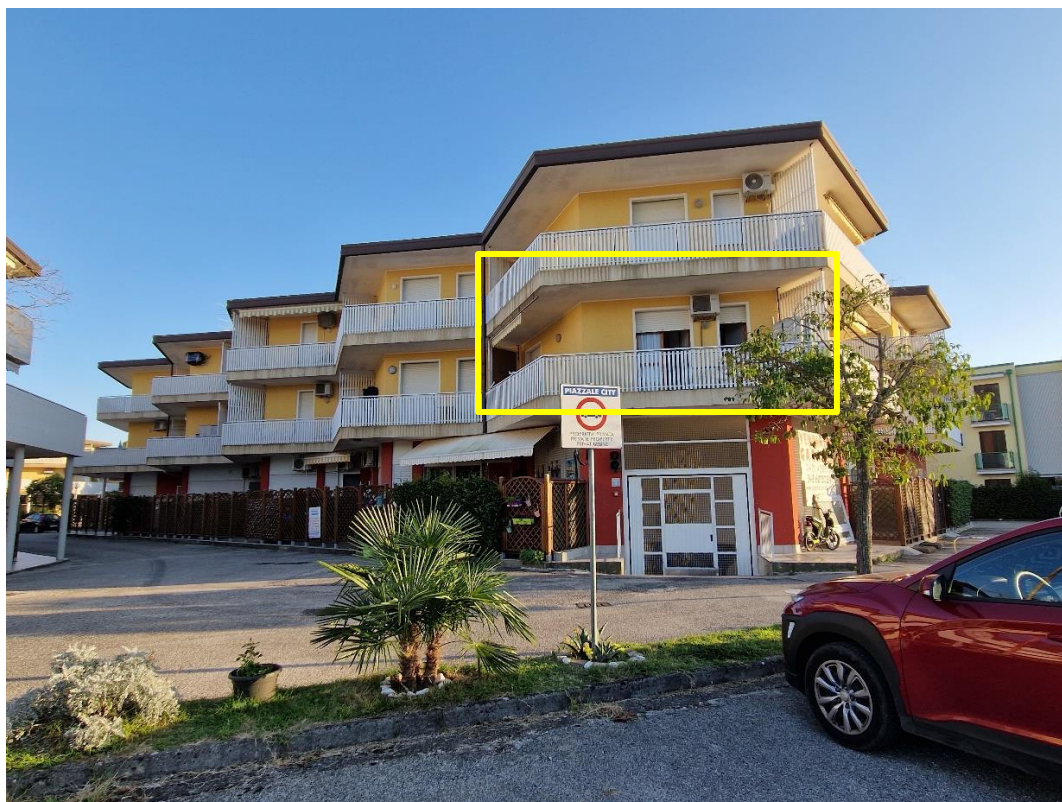
promossa da: **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **189/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.12.2023 ore 14.45

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434247496  
**Fax:** 0434240897  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** L'immobile di cui trattasi è appartamento in zona turistica balneare.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 49, particella 910, subalterno 8, indirizzo Via Isonzo, interno 3, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie Totale: 37 m2 Totale escluse aree scoperte: 32 m2, rendita € 130,15

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO. E' adattabile mediante idoneo servoscala da posizionare nel corpo scala condominiale.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A., BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI, EQUITALIA NORD S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento in complesso condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cormor n.143 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 73.760,00

**Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:** € 61.150,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Cormor n.143

### Lotto: 001

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 - Appartamento in complesso condominiale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Bibione, via Cormor n.143**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I [REDACTED] Residenza: San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, via Cormor n.143 - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: (separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalla documentazione trasmessa dagli Uffici competenti con sentenza del Tribunale di Udine [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data [REDACTED], in cui era stato scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Alla data della presente parte eseguita risulta di stato civile libero.

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dalla documentazione trasmessa dagli Uffici competenti con sentenza del Tribunale di Udine [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data [REDACTED] in cui era stato scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Alla data della presente parte eseguita risulta di stato civile libero.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 49, particella 910, subalterno 8, indirizzo Via Isonzo, interno 3, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie Totale: 37 m2 Totale escluse aree scoperte: 32 m2, rendita € 130,15

Derivante da: Compravendita Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED] notaio Avv. Alessandro Delfino registrato a Latisana il [REDACTED] e trascritto a Venezia il [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Miriam", del quale compete la quota di 13,65/1000 sulle parti comuni, facente parte, a sua volta, del più ampio complesso residenziale denominato "Bibione City" (macrolotto n.7).

Confini: Due lati parti comuni condominiali, un lato u.i.u. di proprietà di terzi, da altro lato con altra u.i.u. di proprietà di terzi e vano scala.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche che non incidono sulla rendita. Incongruenza della toponomastica (via Isonzo in luogo di via Cormor).



Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale  
 Diritti catastali: € 50,00  
 Compenso: € 300,00

Oneri Totali: € 350,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Difformità planimetriche che non incidono sulla rendita. Incongruenza della toponomastica (via Isonzo in luogo di via Cormor).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è a Bibione zona Terme, zona prettamente turistica. Il lotto su cui insiste il condominio è delimitata, a nord da parcheggio e viale Cormor, a ovest, est e sud da scoperto comune condominiale. Bibione zona Terme comprende vari edifici datati a uso turistico residenziale con attività commerciali turistico - stagionali a piano terra, attività di ristorazione / pizzerie e alberghiere. Il litorale adriatico si trova a 500 m ca a sud del fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile pignorato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** dal Cdu rilasciato dal competente Ufficio del Comune di San Michele al Tagliamento (all.3) si legge che l'area ricade in zona che il vigente P.R.G. classifica "Centro organizzato" a traffico soggetto a stagionalità con parcheggi soggetti a stagionalità.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da I [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Alessandro Delfino di Latisana in data 08/01/2007 ai nn. 50205/5128; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/01/2007 ai nn. 1242/310; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973); A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 16/09/2015 ai nn. 1079/11515; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/09/2015 ai nn. 25960/4397; Importo ipoteca: € 448.684,76; Importo capitale: € 224.342,38; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 26/11/2022 ai nn. 2646 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2022 ai nn. 46951/33536; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in complesso condominiale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 723,48 €.

**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:** 13,65/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** - Servitù di elettrodotto e di passaggio, servitù, patti e vincoli condominiali in particolare per usi esclusivi, richiamati nell'atto di compravendita in data 08.01.2007 rep. n.50204 notaio Alessandro Delfino, trascritto a Venezia il 10.01.2007 ai nn.1241/796. - Convenzione edilizia richiamata nell'atto di compravendita in data 08.01.2007 rep. n.50204 notaio Alessandro Delfino, trascritto a Venezia il 10.01.2007 ai nn.1241/796, costituita con atto in data 31.07.1973 rep. n.13495 notaio Cipolla, trascritto a Venezia il 20.08.1973 ai nn.14949/12195.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EPgl,nren 974,24 kWh/m2anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1. [redacted] lole [redacted]

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] 3. [redacted]

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 08/01/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò di Latisana, in data [redacted]; trascritto a Venezia, in data [redacted] ai nn.

[redacted]

Note: con il quale [redacted] vendevano a [redacted] che acquistava la nuda proprietà ed ai coniugi [redacted] che acquistavano in regime di comunione dei beni l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.49 n.910 sub 8.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1 dal 08/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino di Latisana, in data [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: con il quale [redacted] vendevano a [redacted] che acquistavano l'immobile identificato al catasto fabbricati F.49 n.910 sub 8.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.6253-B

Intestazione:



Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili  
Per lavori: fabbricato ad uso commerciale  
Rilascio in data 06/07/1977 al n. di prot. 14232  
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1980 al n. di prot. 3323 (6253/B-ed.)

Numero pratica: 6253-B

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili  
Per lavori: Varianti interne (rif. Concess. Ed; n°6253-B del 6.7.1977)  
Rilascio in data 03/08/1978 al n. di prot. 2045  
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1980 al n. di prot. 3323 (6253/B-ed.)

Numero pratica: 6253-B

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili  
Per lavori: variante progetto - costruzione piano interrato ad uso discoteca -  
Rilascio in data 28/06/1979 al n. di prot. 7291  
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1980 al n. di prot. 3323 (6253/B-ed.)

Numero pratica: 6253-B

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili  
Per lavori: variante primo e secondo piano ad uso abitazioni turistiche  
Rilascio in data 15/03/1980 al n. di prot. 4804-13864  
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1980 al n. di prot. 3323 (6253/B-ed.)

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle planimetrie edilizie vengono indicate, nelle uscite da soggiorno e da camera verso il terrazzo, serramenti con porta e finestra, mentre si è rilevato per entrambe le uscite serramento porta a doppia anta a battente. Nel bagno risulta presente un gradino (con conseguente riduzione dell'altezza utile interna). La divisoria fra camera e bagno presenta la risega traslata, modifica che appartiene alla categoria delle cd opere interne. Regularizzabili mediante: PdC o Scia o Cila  
compenso professionale: € 1.200,00  
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nelle planimetrie edilizie vengono indicate, nelle uscite da soggiorno e da camera verso il terrazzo, serramenti con porta e finestra, mentre si è rilevato per entrambe le uscite serramento porta a doppia anta a battente. Nel bagno risulta presente un gradino (con conseguente riduzione dell'altezza utile interna). La divisoria fra camera e bagno presenta la risega traslata, modifica che appartiene alla categoria delle cd opere interne.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n.938 del 26.2.1985.
Zona omogenea:	Si rimanda al CDU allegato (all.3).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14 m

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento in complesso condominiale**

L'immobile di cui alla presente procedura è unità immobiliare, appartamento a tipologia ed utilizzo turistico-balneare, posto al piano primo del condominio denominato "Miriam"; esso è ubicato in comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, zona di Bibione Terme, viale Cormor n.143. Il complesso condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è situato nella zona turistico balneare di Bibione, nella zona di Bibione Terme. Il litorale Adriatico con la spiaggia ed il mare dista in linea d'aria 500 m ca a sud. La spiaggia si raggiunge attraversando le vie Livenza (o Lemene) e Ariete, percorrendole verso sud. Si accede all'appartamento tramite ingresso condominiale posto su lato ovest del complesso. Mediante scale a due rampe si giunge a corridoio e androne coperto e nuovo corridoio condominiale con cui si giunge alla porta di ingresso dell'unità immobiliare. L'appartamento presenta un primo locale che è soggiorno - pranzo e angolo cottura. Segue disimpegno zona notte, tramite il quale si accede a camera e bagno. Accesso a terrazzo da soggiorno - pranzo e da camera. I serramenti interni sono in legno, tutti ad unica anta a battente. I serramenti esterni sono in legno a unica e/o doppia anta a battente. Portoncino d'ingresso in legno. Gli elementi oscuranti avvolgibili sono in plastica. I pavimenti di soggiorno, camera e disimpegno sono in prefinito (per quanto visibile), quelli di bagno e terrazzo sono in piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono in parte in piastrelle. La dotazione impiantistica dell'appartamento è limitata ad impianto elettrico, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico, citofono e antenna condominiale. Non vi è impianto termico. L'appartamento è dotato di climatizzatore inverter - pompa di calore. Vi è posto auto scoperto, non di proprietà, a piano terra nelle parti comuni condominiali. Non dispone di ascensore. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (all.7) ed al rilievo (all.8).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, via Cormor n.143 - Stato Civile: \_\_\_\_\_ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalla documentazione trasmessa dagli Uffici competenti con sentenza del Tribunale di Udine \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data \_\_\_\_\_ in cui era stato scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Alla data della presente parte esecutata risulta di stato civile libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **49,10**

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 143 interno 3.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m





L'intero fabbricato è composto da n. 4 (oltre copertura) piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
p1 - Soggiorno - pranzo, camera, bagno	superf. esterna lorda	1,00	32,80	€ 2.000,00
p 1 - Terrazzino	superf. esterna lorda	0,25	4,08	€ 2.000,00

**36,88**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### Elenco fonti:

Catasto di ufficio provinciale Territorio di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2022 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 1.950,00 / 2.300,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili civili in normale stato conservativo in Provincia di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento, Fascia/zona Suburbana/Bibione, per la zona in questione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): € 2.000,00 al m2;

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e/o Agenzie immobiliari.

### 8.2 Valutazione corpi:



**A - Appartamento in complesso condominiale. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
p1 - Soggiorno - pranzo, camera, bagno	32,80	€ 2.000,00	€ 65.600,00
p 1 - Terrazzino	4,08	€ 2.000,00	€ 8.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.760,00
Valore complessivo intero	€ 73.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento in complesso condominiale	Abitazione di tipo economico [A3]	36,88	€ 73.760,00	€ 73.760,00

**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% )	€ 11.064,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.550,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.146,00</b>
---	--------------------

**arrotondato in cifra tonda a € 61.150,00.**

Data generazione:  
02-11-2023 17:11:41

L'Esperto alla stima  
**Paolo Savoia**

