

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **118/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 96, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 13, piano 1, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, rendita € € 387,34

Corpo: Autorimessa sub. 20

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 20, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 38,11

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 62, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 15, piano 2, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 98 mq, rendita € € 464,81

Corpo: Autorimessa sub. 21

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 21, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 38,11

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 63, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 16, piano 2, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € € 464,81

Corpo: Autorimessa sub. 22

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 22, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € € 38,11

2. Possesso

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Possesso: Libero

Corpo: Autorimessa sub. 20

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Possesso: Libero

Corpo: Autorimessa sub. 21

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Possesso: Libero

Corpo: Autorimessa sub. 22

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa sub. 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa sub. 21

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa sub. 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Autorimessa sub. 20

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Autorimessa sub. 21

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Autorimessa sub. 22

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa sub. 20

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa sub. 21

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa sub. 22

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa sub. 20

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa sub. 21

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa sub. 22

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub. 96

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Autorimessa sub. 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Appartamento sub. 62

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Autorimessa sub. 21

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: Appartamento sub. 63

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Autorimessa sub. 22

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Egeria n. 1 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 137.328,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 134.008,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 135.104,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Egeria n. 1

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: Appartamento sub. 96.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 96, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 13, piano 1, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, rendita € € 387,34

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. - 24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano. - 23.04.2007 variazione di destinazione n.18414 – da ufficio ad abitazione: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3186 sub 60 e 61, e costituzione di F.50 n.3186 sub 96.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 20.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 20, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 38,11

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. - 24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con annessa autorimessa posto all'interno di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", situato in località Bibione.

Caratteristiche zona: centrale turistica

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 96

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 20

Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] is-

critto/trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 96

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00). .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 20

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 96

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 13.275,58. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di parcheggio e di uso esclusivo, patti e vincoli condominiali richiamati nell'atto di compravendita in data 06.06.2006 rep. n.18946, notaio Roberto Cortelazzo, trascritto a Venezia il 16.06.2006 ai nn. 26622/15262 ed ai nn.26623/15263. "Sempre a titolo di servitù perpetua, le due vasche al piano primo in lato est ed i tre lastrici solari al piano soppalchi sono assegnati in uso esclusivo a favore delle adiacenti unità immobiliari (sub 61 e 92 del piano 1)"

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D (EP gl,nren 111,02 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 10.08.2023. In fase di sopralluogo nell'unità non è stato possibile reperire il libretto di centrale e l'impianto non risulta registrato presso il Catasto degli impianti della Regione Veneto. Per questo motivo non è possibile procedere al deposito dell'attestato, il quale è stato comunque regolarmente calcolato con i dati provenienti dal sopralluogo e dalle informazioni presenti nella documentazione della Ex L10 reperita presso gli archivi del Comune.

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 20**Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 968,61. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 96

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (UD) proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 20

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **Bibione, Via Egeria n. 1**

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage) Richiesta depositata in data 24.04.2007 Prot. 15278 per il sub. 96

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 96

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/15

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale

Oggetto: cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 07/11/2006 al n. di prot. 44613

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 96

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage)

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 20

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda l'agibilità, risulta presentata la richiesta ma non è stato ritirato il certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 96

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda l'agibilità, risulta presentata la richiesta ma non è stato ritirato il certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 20

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021

Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub. 96**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021
Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub. 20

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 96**

Appartamento posto al piano primo di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", in località Bibione.

La costruzione dell'immobile è stata ultimata tra il 2002 e il 2006 e presso gli archivi dell'amministrazione comunale sono state reperite tutte le pratiche edilizie.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazze, di cui una con centrale termica.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, in parquet nelle camere.

I serramenti esterni sono in legno, ad eccezione della finestra del ripostiglio, in metallo; sono tutti dotati di

vetrocamera e solamente per le camere anche di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari del servizio igienico sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori e di impianto di raffrescamento, ma non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,05**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007 (richiesta agibilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano primo	superf. esterna lorda	1,00	92,35	€ 1.700,00
CT	superf. esterna lorda	0,50	0,63	€ 1.700,00
terrazzo 1	superf. esterna lorda	0,33	5,89	€ 1.700,00
terrazzo 2	superf. esterna lorda	0,33	1,51	€ 1.700,00

100,39

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimessa sub. 20**

Autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", in località Bibione.

E' dotata di portone basculante in metallo e di bocca da lupo, la pavimentazione è in cemento liscio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,13**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002 (richiesta agibilità)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	0,50	11,07	€ 1.700,00
			11,07	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

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

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento sub. 96. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.646,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	92,35	€ 1.700,00	€ 156.995,00
CT	0,63	€ 1.700,00	€ 1.071,00
terrazzo 1	5,89	€ 1.700,00	€ 10.013,00
terrazzo 2	1,51	€ 1.700,00	€ 2.567,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 170.646,00
Valore corpo	€ 170.646,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 170.646,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 170.646,00

Autorimessa sub. 20. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.819,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,07	€ 1.700,00	€ 18.819,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.819,00
Valore corpo	€ 18.819,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.819,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.819,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 96	Abitazione di tipo civile [A2]	100,39	€ 170.646,00	€ 170.646,00
Autorimessa sub. 20	Garage o autorimessa [G]	11,07	€ 18.819,00	€ 18.819,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.893,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.244,00
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:	€ 137.328,00
---	---------------------

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 62.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 62, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 15, piano 2, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 98 mq, rendita € € 464,81

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. -

24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 21.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 50, particella 3186, subalterno 21, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 38,11

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. - 24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con annessa autorimessa posto all'interno di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", situato in località Bibione.

Caratteristiche zona: centrale turistica

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 62

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 21

Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e

22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 62

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 21

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 62

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13825,29. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di parcheggio e di uso esclusivo, patti e vincoli condominiali richiamati nell'atto di compravendita in data 06.06.2006 rep. n.18946, notaio Roberto Cortelazzo, trascritto a Venezia il 16.06.2006 ai nn. 26622/15262 ed ai nn.26623/15263.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D (EP gl,nren 83,35 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 10.08.2023. In fase di sopralluogo nell'unità non è stato possibile reperire il libretto di centrale e l'impianto non risulta registrato presso il Catasto degli impianti della Regione Veneto. Per questo motivo non è possibile procedere al deposito dell'attestato, il quale è stato comunque regolarmente calcolato con i dati provenienti dal sopralluogo e dalle informazioni presenti nella documentazione della Ex L10 reperita presso gli archivi del Comune.

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 21**Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 951,35. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (UD) **proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: La società "Pine-Wood Immobiliare S.R.L." vendeva alla società "Caorle Riviera S.R.L." che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 62

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: La società "Pine-Wood Immobiliare S.R.L." vendeva alla società "Caorle Riviera S.R.L." che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: La società "Caorle Riviera S.R.L." vendeva alla società "Immobiliare DGF S.R.L." che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: La società "Pine-Wood Immobiliare S.R.L." vendeva alla società "Immobiliare DGF S.R.L." che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 21

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-

commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

Abitabilità/agibilità in data 08/06/2006 al n. di prot. 24079

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 62

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage)

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 21

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 62

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda l'agibilità, risulta presentata la richiesta ma non è stato ritirato il certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 21

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021
Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub. 62**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021
Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub. 21

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 62**

Appartamento posto al piano secondo di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", in località Bibione.

La costruzione dell'immobile è stata ultimata tra il 2002 e il 2006 e presso gli archivi dell'amministrazione comunale sono state reperite tutte le pratiche edilizie.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazze, di cui una con centrale termica.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, in parquet nelle camere.

I serramenti esterni sono in legno, ad eccezione della finestra del ripostiglio, in metallo; sono tutti dotati di vetrocamera e solamente per le camere anche di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari del servizio igienico sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori e di impianto di raffrescamento, ma non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,70**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006 (richiesta agibilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	88,60	€ 1.700,00
CT	superf. esterna lorda	0,50	0,48	€ 1.700,00
terrazzo 1	superf. esterna lorda	0,33	2,96	€ 1.700,00
terrazzo 2	superf. esterna lorda	0,33	6,32	€ 1.700,00

98,37

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimessa sub. 21**

Autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio II

Castello", in località Bibione.

E' dotata di portone basculante in metallo e di bocca da lupo, la pavimentazione è in cemento liscio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,08**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002 (richiesta agibilità)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	0,50	11,04	€ 1.700,00
			11,04	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

16. Valutazione corpi:

Appartamento sub. 62. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.212,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano secondo	88,60	€ 1.700,00	€ 150.620,00
CT	0,48	€ 1.700,00	€ 816,00
terrazzo 1	2,96	€ 1.700,00	€ 5.032,00
terrazzo 2	6,32	€ 1.700,00	€ 10.744,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.212,00
Valore corpo			€ 167.212,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.212,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.212,00

Autorimessa sub. 21. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.768,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,04	€ 1.700,00	€ 18.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.768,00
Valore corpo			€ 18.768,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.768,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.768,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 62	Abitazione di tipo civile [A2]	98,37	€ 167.212,00	€ 167.212,00
Autorimessa sub. 21	Garage o autorimessa [G]	11,04	€ 18.768,00	€ 18.768,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.196,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.776,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 134.008,00

Lotto: 003

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 63.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] codice

fiscale 03243170275, foglio 50, particella 3186, subalterno 63, indirizzo Via Egeria n. 1, scala B, interno 16, piano 2, comune I040, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € € 464,81

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. - 24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 22.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 50, particella 3186, subalterno 22, indirizzo Via Egeria n. 1, piano S1, comune I040, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € € 38,11

Derivante da: - 08.03.2001 variazione n.1518 – demolizione totale: catasto fabbricati soppres-

sione di F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e costituzione di F.50 n.3179 area urbana. - 24.07.2002 variazione n.6413 – edificazione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.50 n.3179 e costituzione di F.50 n.3186 sub 20, 21, 22, 60, 61, 62 e 63. - 23.01.2006 tipo mappale n.295388: catasto terreni il F.50 n.549 are 40.80 ente urbano veniva variato in F.50 n.3186 are 40.80 ente urbano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con annessa autorimessa posto all'interno di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", situato in località Bibione.

Caratteristiche zona: centrale turistica

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 63

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 22

Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] in liquidazione; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00). .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 63

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2007 ai nn. 27670/7107; Importo ipoteca: € 2.520.000,00 ; Importo capitale: € 1.260.000,00; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22. Annotata di frazionamento in quota il 24.10.2007 ai nn.43096/7506 (sub 96 e 20 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 62 e 21 ipoteca 320.000,00 capitale 160.000,00; sub 63 e 22 ipoteca 300.000,00 capitale 150.000,00). .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 500.963,97; Note: Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2022 ai nn. 29953/21310; Immobili: San Michele al Tagliamento (VE) - catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 96, 62, 63, 20, 21 e 22.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 22

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento sub. 63

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13458,33. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di parcheggio e di uso esclusivo, patti e vincoli condominiali richiamati nell'atto di compravendita in data 06.06.2006 rep. n.18946, notaio Roberto Cortelazzo, trascritto a Venezia il 16.06.2006 ai nn. 26622/15262 ed ai nn.26623/15263.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D (EP gl,nren 103,81 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 10.08.2023. In fase di sopralluogo nell'unità non è stato possibile reperire il libretto di centrale e l'impianto non risulta registrato presso il Catasto degli impianti della Regione Veneto. Per questo motivo non è possibile procedere al deposito dell'attestato, il quale è stato comunque regolarmente calcolato con i dati provenienti dal sopralluogo e dalle informazioni presenti nella documentazione della Ex L10 reperita presso gli archivi del Comune.

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 22

Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Egeria n. 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 970,10. Si allega situazione versamenti e rate in scadenza fornita dall'Amministrazione condominiale [REDACTED]

Avvertenze ulteriori: Atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128, notaio Guido Spanò,

trascritto a Venezia il 01.07.1999 ai nn. 19156/11606 - Annotazione di revocazione in data 07.05.2008 rep. n.6286, Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 24.03.2014 ai nn. 7044/890. "La Corte di Appello con sentenza depositata 18.09.2012 ha registrato l'Appello (di cui si allega copia integrale del P.Q.M.), è pendente ricorso per Cassazione".

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: Nosella Leonardo vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: La società "Pine-Wood Immobiliare S.R.L." vendeva alla società "Caorle Riviera S.R.L." che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 63

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 18/06/1999, ai nn. 36128 ; trascritto a Venezia, in data 01/07/1999, ai nn. 19156/11606.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati con le schede del 06.08.1987 n.3422/1987, n.3420/1987, n.3423/1987, n.3421/1987, n.3419/1987 e n.3418/1987 corrispondenti al catasto fabbricati F.50 n.549 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Annotata di revocazione in data 24.03.2014 ai nn.7044/890: Revocazione annotata a Venezia in data 24.03.2014 ai nn.7044/890 (a margine della trascrizione del 01.07.1999 nn. 19156/11606 dell'atto di compravendita in data 18.06.1999 rep. n.36128 notaio Guido Spanò) in forza del titolo con il quale "il Tribunale di Venezia ha pronunciato la revoca ex art.67 comma 1 L.F. dell'atto di vendita rep. 36128 del 18/06/1999 Not. Spanò, trasc. 01/07/1999 part. 11606. La Corte d'Appello con sentenza depositata 18/09/2012 ha registrato l'appello, è pendente ricorso per cassazione."

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2006 al 06/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 25/05/2006, ai nn. 18889; trascritto a Venezia, in data 31/05/2006, ai nn. 23995/13754.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26622/15262.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 60, 61, 20, 21 e 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 06/06/2006, ai nn. 18946; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26623/15263.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.50 n.3186 sub 62 e 63.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 22/01/2010, ai nn. 22541; trascritto a Venezia, in data 28/01/2010, ai nn. 3081/1834.

Note: Trasferimento sede sociale da Portogruaro (VE) a San Michele al Tagliamento (VE).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 22

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

Abitabilità/agibilità in data 08/06/2006 al n. di prot. 24079

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 63

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Bibione, Via Egeria n. 1

Numero pratica: 03850/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di complesso immobiliare a uso residenziale e direzionale-commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1999 al n. di prot. 34727

Rilascio in data 18/05/2000 al n. di prot. 03850/0/05

NOTE: Varianti: - n. 03850/0/06 del 17.07.2001 - n. 03850/0/08 del 13.08.2002 (DIA) AGIBILITA':

Richiesta depositata in data 12.11.2002 Prot. 43941 per il piano scantinato (garage)

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 22

23.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 63

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda l'agibilità, risulta presentata la richiesta ma non è stato ritirato il certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 22

23.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021
Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 63

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29 giugno 2021
Zona omogenea:	Zona D3.1.1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche Operative
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 22

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 63**

Appartamento posto al piano secondo di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", in località Bibione.

La costruzione dell'immobile è stata ultimata tra il 2002 e il 2006 e presso gli archivi dell'amministrazione comunale sono state reperite tutte le pratiche edilizie.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazze, di cui una con centrale termica.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, in parquet nelle camere.

I serramenti esterni sono in legno, ad eccezione della finestra del ripostiglio, in metallo; sono tutti dotati di vetrocamera e solamente per le camere anche di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari del servizio igienico sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori e di impianto di raffrescamento, ma non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,07**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006 (richiesta agibilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	92,35	€ 1.700,00
CT	superf. esterna lorda	0,50	0,63	€ 1.700,00
terrazzo 1	superf. esterna lorda	0,33	4,25	€ 1.700,00
terrazzo 2	superf. esterna lorda	0,33	1,51	€ 1.700,00

98,74

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimessa sub. 22**

Autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale denominato "Condominio Il Castello", in località Bibione.

E' dotata di portone basculante in metallo e di bocca da lupo, la pavimentazione è in cemento liscio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,42**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002 (richiesta agibilità)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	0,50	11,21	€ 1.700,00
			11,21	

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

24. Valutazione corpi:

Appartamento sub. 63. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.858,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano secondo	92,35	€ 1.700,00	€ 156.995,00
CT	0,63	€ 1.700,00	€ 1.071,00
terrazzo 1	4,25	€ 1.700,00	€ 7.225,00
terrazzo 2	1,51	€ 1.700,00	€ 2.567,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.858,00
Valore corpo			€ 167.858,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.858,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.858,00

Autorimessa sub. 22. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.057,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,21	€ 1.700,00	€ 19.057,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.057,00
Valore corpo			€ 19.057,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.057,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.057,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub. 63	Abitazione di tipo civile [A2]	98,74	€ 167.858,00	€ 167.858,00
Autorimessa sub. 22	Garage o autorimessa [G]	11,21	€ 19.057,00	€ 19.057,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.383,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.428,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 135.104,00

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - estratto per riassunto registri degli atti di matrimonio

Allegato C - atto di provenienza

Allegato D - richiesta contratti di locazione

Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione

Allegato F - pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - attestati di prestazione energetica

Allegato I - spese condominiali

Allegato L - documentazione fotografica

Data generazione:

04-09-2023 09:09:26

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

