

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE
IN DATA 8 MAGGIO 2025 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C O P I A

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **73/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 19 settembre 2024, nell' Esecuzione Immobiliare n° 73/2024, il sottoscritto geom. PIZZIOLO FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 10 ottobre 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 13 febbraio 2025, con l'assistenza del Sostituto del Custode ed alla presenza del signor [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED], vengono iniziate le operazioni peritali di rito in loco, che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici delle unità staggite;
- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

comune San Michele al Tagliamento



foglio 48, particella 1892, subalterno 96, indirizzo viale Italia, 14, piano T-1 , categoria C/1,

classe 9, consistenza mq. 135, superficie mq- 197, rendita € 1.715,15

2. Possesso

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da società [REDACTED], in qualità di proprietario

dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Italia - Bibione - San Michele al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Bene: via Italia - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 490.351,00 arrotondamento € 490.00,00

Prezzo da occupato: € 441.316,00 arrotondamento € 441.00,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
via Italia

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.

sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Bibione, Via Italia

Identificato al catasto Fabbricati: comune San Michele al Tagliamento

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 48, particella 1892, subalterno 96, indirizzo viale Italia, 14, piano T-1, , categoria C/1,

classe 9, consistenza mq. 135, superficie mq- 197, rendita € 1.715,15

Millesimi di proprietà di parti comuni:

80,90%° come da tabelle allegate al Regolamento condominiale di cui all'atto a rogiti notaio

Pietro de Mezzo rep. 38746 racc. 25853 del 21.12.1998

Conformità catastale all'atto del pignoramento:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sia la mappa catastale e la planimetria in atti al pignoramento differiscono dallo stato attuale

in quanto:

- la mappa in atti catastali non corrisponde allo stato planimetrico di fatto;
- non è riportato il tendaggio parasole esterno, avendo una struttura verticale e di copertura materializzando un edificio;
- la planimetria evidenzia un locale "vuoto" che non fa parte dell'unità staggiata.

Per quanto sopra si rende necessario disporre rilievo topografico dell'intero edificio con appoggio ai "punti fiduciali" al fine di regolarizzare l'inserimento mappale dell'intero edificio e successivamente procedere alla variazione della planimetria urbana interessante l'unità staggiata.

La variazione della consistenza comporta la revisione delle tabelle millesimali.

Il rilievo di reinserimento mappale dello stabile necessita di autorizzazione condominiale, pertanto, in questa sede non viene resa alcuna operazione ed a tale scopo **non viene dichiarata la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Vedasi relazione

Area urbanistica: Vedasi relazione

Servizi presenti nella zona: Vedasi relazione

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Vedasi relazione

Importanti centri limitrofi: Portogruaro Latisana

Attrazioni paesaggistiche: laguna retrostante la frazione di Bibione denominata Val Grande che si estende fino a Caorle e foce del Tagliamento

Attrazioni storiche: non di particolare rilevanza Portogruaro

Principali collegamenti pubblici: Servizio Automobilistico Pubblico con stazione presso la località Bibione collegante anche la stazione ferroviaria Portogruaro-Caorle e gli Aeroporti di Venezia e Trieste

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: come da ispezione svolta il 17 gennaio 2025

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Anna Bianchini in data 19/09/2007 ai nn. 24862/6932;

Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/09/2007 ai nn. 38354/9846;

Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 360.000,00;

Note: Questa ipoteca colpisce pure l'immobile in Noventa di Piave al F. 19 mapp. 105 di are 50.60.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore [REDACTED]

A rogito di [REDACTED] Roma in data 07/04/2023 ai nn. 3962/11923;

Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/2023 ai nn. 12052/1701;

Importo ipoteca: € 98.825,36; Importo capitale: € 49.412,68.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili a rogito di U.N.E.P. del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2024 ai nn. 996

trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/2024 ai nn. 16378/12282.

Inoltre, alla data d'ispezione ipotecaria, non trovasi trascritto il Decreto Ingiuntivo n° 857/2024 del 15 novembre 2024, RG n° 2109/2024 repert. n° 1059/2024 del 25 novembre 2024 emesso da Tribunale di Pordenone in data 22 novembre 2024 a favore del Condominio [REDACTED] d'€ 32.289,84:

- Altri gravami non trascritti ma in atti

a) Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Pordenone in data 22 novembre 2024 annotato al n° R.G. 2109/2024 a carico di [REDACTED] per somma d'€ 32.289,84 oltre gli interessi e le spese quest'ultime quantificate in € 1.370,00+286,00 oltre accessori;

b) ricorso per intervento [REDACTED] del 15 gennaio 2025 per l'importo d'€ 154.974,25 relativo a tributi iscritto a ruolo a nome di [REDACTED]

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù in perpetuo di pubblico passaggio a carico dei porticati e passaggi come identificati nella planimetria allegata all'atto costitutivo sotto riportato, la cui nota di trascrizione è allegata in atti della presente; a rogito di notaio Guido Spanò in data 19/07/1988 ai nn. 5188/1053; Registrato a Latisana il 08-08-1988 al n°; trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/08/1988 ai nn. 17131/12311.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 48 mappale 1093-1893-1894-1895-1892-1739 superficie (mq) . A rogito di notaio Guido Spanò in data 19/07/1988 ai nn. 5188/1053 registrato a Latisana il 08-08-1988 ai nn. non desumibile trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 09/08/1988 ai nn. 17131/12311; Servitù in perpetuo di pubblico passaggio a carico dei porticati e passaggi come identificati nella planimetria allegata all'atto costitutivo sotto riportato, la cui nota di trascrizione è allegata in atti della presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 32.289,84

Millesimi di proprietà: 80,90%°

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di elaborazione viene inviata in tempo successivo

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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: proprietario/i ante ventennio al 23/04/2003

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Romano Jus, in data 25/09/2002, ai nn.

92410/16063;

registrato a Pordenone, in data 08/10/2002, ai nn. 4782/I-V;

trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/10/2002, ai nn. 33183/22211.

Titolare/Proprietario: dal 23/04/2003 al 19/09/2007

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Romano Jus, in data 23/04/2003, ai nn.

98098/17425;

registrato a Pordenone, in data 13/05/2003, ai nn. 2274/I-V;

trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/05/2003, ai nn. 20731/13622.

Titolare/Proprietario: dal 19/09/2007 al 21/06/2013

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Anna Bianchini, in data 19/09/2007, ai nn.

24861/6931;

registrato a Venezia, in data 20/09/2007, ai nn. 4199/S1T;

trascritto a Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/09/2007, ai nn. 38353/22211.

Titolare/Proprietario: dal 21/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di notaio Loverre Luigi, in data 21/06/2013, ai nn. 23208/10285;

trascritto presso Agenzia Entrate di Venezia Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/06/2013, ai nn. 17786/12182,

non sono desumibili gli estremi della registrazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001 (A) e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso negozi ed abitazione turistica in Bibione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 23/03/1985 al n. di prot. 19559/82-9047- fabb B

Numero pratica: 002 (A)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Per lavori: variante in corso d'opera costruzione di fabbricato ad uso negozi ed abitazione turistica in Bibione

Oggetto: variante

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 22/12/1987 al n. di prot. 2442-9047- fabb B

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1989 al n. di prot. 4364-9047/B

NOTE: L'agibilità di cui sopra ha per oggetto la sola unità immobiliare staggita ed è stata rilasciata in funzione:

- del collaudo statico reso in conformità alle disposizioni di cui alla Legge n° 1086/72 debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 28-03-1988 annotato al n° 1050 a seguito della denuncia depositata in data 28-02-1986 al prot.503.
- autorizzazione allacciamento e scarico su pubblica fognatura acque reflue del 28-06-1988

Numero pratica: 003 (B) e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione esterna e realizzazione piscine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 29/01/1990 al n. di prot. 9047/A/B prot 17557

Numero pratica: 004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: sistemazione area esterna e realizzazione di due piscine

Oggetto: variante

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 30/04/1990 al n. di prot. 9047/A-B prot 4715

Abitabilità/agibilità in data 30/03/1991 al n. di prot. 9047-A-Bprot 4525

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata in funzione:

- del certificato di collaudo statico debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 19.12.1990 pratica n° 3437 del 17.09.1990;

Numero pratica: 005 (C)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione tenda parasole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/1989 al n. di prot. 8751

Rilascio in data 26/01/1990 al n. di prot. 87851(9047/B/ED)

NOTE: Dagli atti non sussiste:

- denuncia di variante;
- deposito strutturale ai sensi della Legge n° 1086/71 trattandosi di struttura in acciaio, di conseguenza neppure il relativo collaudo statico;
- l'autorizzazione di variante in quanto l'opera realizzata è parzialmente difforme all'autorizzato;
- certificazione di agibilità.

Numero pratica: 006 (C) e successive varianti

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività artt. 22 e 23 D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e s.m.i.

Per lavori: chiusura perimetrale del soppalco con contestuale formazione di divisori interni allo stesso formando locali a ripostiglio, spogliatoio per il personale ed un servizio wc

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/01/2008 al n. di prot. 2409 del 21-01-2008

NOTE:

La denuncia d'inizio attività è stata:

- propedeuticamente oggetto di parere favorevole, con prescrizioni, da parte del Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica di San Donà di Piave espresso con nota prot. 516 del 07-12-2007;
- trasmessa al comune di San Michele al Tagliamento tramite servizio Postale con raccomandata in data 16-01-2008 n° 13007924140-6

Numero pratica: 007 (D)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE a Denuncia Inizio Attività Edilizia artt. 22 e 23 D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e s.m.i.

Per lavori: chiusura perimetrale del soppalco con contestuale formazione di divisori interni allo stesso formando locali a ripostiglio, spogliatoio per il personale ed un servizio wc

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/05/2008 al n. di prot. 09047/B/09

NOTE:

- in atti non sussiste alcun elaborato grafico attestante l'oggetto della variante;
- propedeuticamente oggetto di parere favorevole da parte del Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica di San Donà di Piave espresso con nota prot. 292 del 08-07-2001;
- trasmessa al comune di San Michele al Tagliamento tramite servizio Postale con raccomandata in data 06-05-2008 n° 13007923282-5;
- con nota annotata al prot. comunale n° 28005 del 31-07-2008 vengono trasmessi i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo finale
 - b) variazione catastale;
 - c) dichiarazione conformità dell'impianto idraulico;
 - d) dichiarazione conformità dell'impianto elettrico;
- con nota prot. 33471 del 19-09-2008 il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del comune di San Michele al Tagliamento emette Comunicazione di avvio procedimento ai sensi degli artt. 4,5, e 8 della Legge 07-08-1190 n° 241/90 per avvenuto cambio d'uso di due locali, adibiti a ripostiglio e trasformati in camera da letto- non vi è alcun seguito -

Numero pratica: 008

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: pavimentazione in betonella colorata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1991 al n. di prot. 6562

Rilascio in data 23/04/1991 al n. di prot. 9047/ED

NOTE: Non sussiste:

- comunicazione di inizio e termine lavori;
- certificato di collaudo finale

Numero pratica: 009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sistemazione e adeguamento tecnologico di una piscina e ripavimentazione del plateatico

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 7129

Rilascio in data 23/02/2004 al n. di prot. 09047/O/02

NOTE: Sussiste comunicazione di fine lavori con attestato di conformità

Numero pratica: 010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione attività libera

Per lavori: pavimentazione in piastre di ghiaino lavato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/2015 al n. di prot. 0026187

Rilascio in data 09/09/2015 al n. di prot. 09047/B/12

NOTE:

- nulla osta forestale del 11-09-2015

-certificato di collaudo finale messo dalla direzione lavori in data 16-06-2017 - comunicazione di fine lavori emesso dal titolare in data 16-06-2017

Numero pratica: 011

Autorizzazione all'anticipata occupazione ai sensi dell'art. 38 de Cod. Nav. Di aree demaniali marittime a seguito di espletamento di procedura selettiva **Compendio L) fronte Bar Fenice** del 30.12.2024

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame della documentazione tecnica-amministrativa in atti in comparazione allo stato di fatto e fatto salvo quanto già riportato in "NOTE" nei rispettivi di titoli autorizzativi e denunce, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il divisorio tra locali accessori retro non risulta essere stati denunciati;
- diversa forometria retro su ripostiglio;
- tenda parasole priva di calcolo strutturale, collaudo e variante;
- soppalco:

si richiama l'avvio procedimento prot. n° 33471 del 19-09-2008 emesso dal Responsabile Servizio Urbanistico sullo stato d'uso;

lo stato d'uso accertato in sede di operazioni peritali è costituito da due camere da letto, soggiorno, bagno e ripostiglio con corridoio di servizio, essi non rispettano i requisiti igienico sanitari di cui agli artt. 1 e 3 del D.M. 05-07-1975 che fissa in mt. 2,40 e mt.2,70, l'altezza rispettivamente dei locali accessori e dei locali abitabili, di fatto l'intero piano presenta altezza di ml. 2,30, non essendo

accertabile in atti alcun elaborato grafico della variante, si desume la destinazione in funzione delle planimetrie catastali che classifica i vari locali in ripostigli e spogliatoi e bagno con contestuale diversa ripartizione interna.

- area esterna pavimentata: diversa sviluppo superficiale.
- assenza, se non scadute, le autorizzazioni d'occupazione del suolo pubblico e relative concessioni demaniali;
- assenza delle autorizzazioni relative alle insegne pubblicitarie

Regolarizzabili mediante:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

Inoltre, In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve **constatare** la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le

assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 3 del 8 febbraio 2024
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegate
Rapporto di copertura:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegate
Residua potenzialità edificatoria:	Non verificata in quanto necessità di uno studio che va ad interessare l'intero ambito condominiale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Non si dichiara la conformità al PRG, comunque ci si attiene ai provvedimenti edilizi rilasciati

Note sulla conformità:

vedasi sopra.

Descrizione: **di cui al punto A**

NOTIZIE GENERALI

Oggetto della presente relazione è una unità immobiliare a destinazione commerciale, precisamente a bar, avente contatto diretto con il pubblico nel solo periodo stagionale estivo, sito in comune di San Michele al Tagliamento, frazione di Bibione, località Lido del Sole, centro turistico balneare.

L'ingresso a Bibione avviene da unica viabilità caratterizzato da viabilità a doppia carreggiata a due corsie, dalle quali si diramano viabilità interne urbane che raggiungono le varie località che costituiscono il centro turistico.

La località Lido del Sole è raggiungibile da questa viabilità urbana costituente la cintura nord della località turistica ovvero diaframma tra la località stessa e l'immediata area lagunare denominata Val Grande. Essa sorge tra l'insediamento urbano principale detto semplicemente chiamato Bibione e la località Bibione Pineta.

Tra la viabilità di cintura di cui sopra e l'insediamento urbano della località è presente un'ampia area boschiva, per lo più autoctona, costituente un importante polmone verde.

Il centro della località è caratterizzato da un ampio spazio destinato esclusivamente alla sosta veicolare raggiungibile da vari reticoli stradali correnti all'interno.

Da questa area di sosta si trova facile e comodo accesso pedonale-ciclabile alle attigue e rispettive piste che corrono parallelamente su tutto il lungo mare di Bibione separando il centro urbano dalla spiaggia. L'abitato è costituito da diversi insediamenti abitativi del tipo turistico, sia in edifici del tipo unifamiliare e sia in edifici a torre del tipo condominiale ed è completato da diverse attività commerciali di svariate tipologie merceologiche, nonché locali di ristorazione e bar e strutture ricettive alberghiero.

L'immobile staggito fa parte di un complesso edilizio condominiale costituito da tre corpi di fabbrica del tipo isolato a torre a cinque livelli fuori terra che, per quanto di conoscenza, il piano terra è destinato ad attività commerciali di varia tipologia merceologica e agli altri piani a residenze del tipo turistico.

Essi sono inseriti tra via Italia e l'area demaniale antistante la battigia del mare Adriatico, posti uno parallelo all'altro il cui asse maggiore corre in direzione nord-sud e separati tra loro da aree scoperte sistemate a verde piantumato ad uso pubblico interrotto da camminamenti e da corsie ciclabili e da aree con stalli veicolari al servizio delle residenze regolati da aperture automatiche a distanza.

Tali strutture condominiali sono nominate da ovest verso est " residence La Giudecca " , "residence Le Zattere e " residence San Giorgio ".

All'estremità sud-est dell'ambito, interessando le pertinenze scoperte gli stabili "Le Zattere" ed il "San Giorgio" sono presenti una piscina per adulti dalle dimensioni di ca. ml 12,00x25,00 ed altra per bambini dalle dimensioni di ca. mt. 8,00x4,00 di cui su entrambe non è accertata la profondità.

Quest'ultime sono debitamente poste in sicurezza, congiuntamente all'area circostante loro dedicata, con rete metallica e paletti ed accessibili ai solo condomini tramite cancelli installati lungo la recinzione.

A lato opposto di via Italia si estende l'area demaniale costituente in origine l'arenile ora sistemata, a seguito di interventi ambientali-paesaggistici.

Questi interventi hanno formato una prima parte pianeggiante sistemata a verde per proseguire con un argine alla cui sommità corrono le piste ciclopedonale a fondo pavimentato con masselli in calcestruzzo leggero, per poi degradare, con ampia spiaggia pubblica, verso la battigia.

Sia il percorso pedonale che ciclabile si raccordano che le rispettive corsie correnti nel tratto pianeggiante tramite scalinate e scivolo.

L'unità staggiata ovvero l'interno complesso sorge ad una quota di ca. – mt.1,50 dalla sommità dell'argine e ad una distanza di ca, mt. 20,00.

UNITA' STAGGITA

L'unità immobiliare staggiata, come già detto, tratta un pubblico esercizio ad attività bar con consumazioni in loco e per asporto con annessi locali accessori, locali di riposo e struttura dehors.

Essa insiste all'estremità sud del corpo "residence Le Zattere", ovvero in affaccio fronte mare ed è raggiungibile solo attraverso i percorsi ciclo-pedonabili ed attraverso il porticato annesso allo stabile che conduce

verso via Italia e corrente fronte vetrine di altre attività commerciali.

Si sviluppa per la maggior parte al piano terra, ove è esercitata l'attività, e da parziale soppalco posizionato al primo livello con locali destinati al riposo.

Esternamente, al piano terra, lungo il fronte principale sud e lungo il lato ovest, si estende un'ampia struttura dehors in cui trovano luogo posti sedere per la consumazione in loco.

La porzione ovest dell'area dehors, senza soluzione di continuità, aderisce con il porticato aperto al pubblico che raggiungendo via Italia.

Completa l'attività un'area scoperta pianeggiante, sempre fronte mare, pavimentata ed insistente su area demaniale soggetta a concessione.

Il locale principale dedicato all'attività bar si sviluppa a pianta irregolare formata da una prima parte da una figura geometrica rettangolare allungata, fronte principale, per poi completarsi verso il retro con una figura geometrica a forma di triangolo isoscele, formando nell'insieme una pianta pentagonale irregolare. Completano la struttura d'esercizio il gruppo servizi igienici costituiti da due wc ed anti-latrina suddivisi per sesso accessibile da corridoio comune ed il corpo retro, suddiviso in due locali, tra loro comunicanti con unico accesso dal locale principale, di cui uno destinato a ripostiglio-magazzino e l'altro alla preparazione cibo. La parte principale dell'attività che si svolge lungo il fronte principale sviluppa una superficie di ca. mq. 55,00 (13,40*4,10) con altezza di ml. 2,50, mentre la parte retro, a forma di triangolo isoscele, sviluppa una superficie di ca. mq. 45,00 con altezza di ml. 5,00.

Il fronte principale è dotato di ampie vetrate, da cui su una, formata da tre ante apribili e posizionata centralmente, avviene l'ingresso direttamente dal dehors, altre due formate da due ante apribili ed una fissa, ed una quarta avente funzione di "vetrina asporto gelato" ad apertura elettrica del tipo vasistas. Altre vetrate, in profili fissi, sono presenti lungo le pareti laterali.

I servizi igienici, non adeguati alle esigenze alle persone aventi disabilità, come sopra detto sono suddivisi per sesso ed accessibili da corridoio comune annesso al pubblico esercizio ed entrambi sono preceduti di anti-latrina.

Ad eccezione di una anti-latrina sono dotati di finestratura apribile verso l'esterno con telaio a vasistas. Gli apparecchi sanitari, tutti ceramica smaltata, sono costituiti da vaso a terra con sciacquone esterno, lavabo circolare a colonna con apertura acqua calda e fredda tramite pedale.

I servizi igienici sviluppano una superficie di ca. mq. 11,00.

L'area dehors occupa una superficie di ca. mq. 158,00 con altezza di ml. 2,43, è costituita da una struttura metallica costituita da pilastri perimetrali infissi su struttura di base tramite bulloneria, di facile montaggio e smontaggio, e copertura ad arco sesto ribassato del tipo reticolare.

Su tutte le campate sono installati i tendaggi di chiusura per la protezione dalle avversità atmosferiche; tendaggi ad avvolgimento verticali correnti su guida inserita lungo i pilastri.

I locali complementari all'attività sviluppano una superficie di ca. mq. 17,50 e ca. mq. 19,00 rispettivamente per il ripostiglio e per la preparazione cibi, entrambi locali hanno altezza di ca. mt. 5,00.

I due locali complementari all'attività sono tra loro comunicanti trovando unico accesso dal locale principale. Si sviluppano a pianta rettangolare interrotta da una modesta rientranza dei locali contigui, comunque non pregiudicando l'uso a cui sono dedicati. Di fatto la loro configurazione geometrica consente un funzionale arredo ed un comodo esercizio.

L'unità immobiliare si completa con una superficie a soppalco corrente al primo livello su proiezione della sola porzione frontale e del gruppo servizi; è accessibile da scala interna al locale bar aderente a muratura interna ed in sviluppo lineare ad unica rampa al cui arrivo, in sommità, non trova facilità d'apertura della porta d'ingresso, essendo priva di idoneo pianerottolo.

L'ingresso avviene su corridoio che immette a vano soggiorno intercomunicante con una camera da letto, da altra camera da letto, da bagno e da un ripostiglio, quest'ultimi separati tra loro da un modesto atrio. Le camere da letto ed il soggiorno trovano adeguata ventilazione ed aerazione naturale direttamente da finestre poste al fronte sud principale, in esposizione sud.

Anche il bagno trova ventilazione ed aerazione naturale su finestratura ad apertura a vasistas, mentre il ripostiglio è cieco.

Complessivamente l'area soppalco si estende su di una superficie interna di ca. mq. 65,00 con altezza di ca.mt. 2,30

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture

Per quanto ora accertabile sia in sito nonché in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'intero stabile presenta una struttura di fondazione costituita travi continue in conglomerato cementizio armato, anche le strutture in elevazione sono in conglomerato cementizio su cui appoggiano gli orizzontamenti in solaio latero cemento inseriti su cordoli e travi sempre in conglomerato cementizio.

Finiture attività ed accessori

- divisori interni in laterizio;
- intonaci interni ed esterni a malta del tipo civile;
- pavimentazione locale bar in piastrelle monocottura maiolicate dimensioni cm.40x40;
- pavimentazione accessori in piastrelle graficate 20x10;- pavimentazione servizi igienici in piastrelle maiolicate 30x30 a doppia tinta poste in opera a diagonale a scacchiera;
- rivestimento murale interno ai servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x30 con cornice superiore e colore simile alla pavimentazione poste in opera ortogonalmente sino ad altezza di ca:mt. 2,07 dal pavimento;
- rivestimento murale ai locali accessori retro in piastrelle maiolicate 20x20 colore bianco poste in opera ortogonalmente sino ad altezza di ca. mt. 2,00 dal pavimento;
- serramenti esterni, presso il locale bar, costituiti in telaio d'alluminio preverniciato con vetrocamera, parte apribili ad ante verticali ed altri fissi;
- serramenti esterni, presso i locali accessori, costituiti in telaio d'alluminio anodizzato con vetro semplice, parte apribili ad ante verticali ed altri a vasistas, alcuni ad apertura elettrica;
- serramenti interni costituite da porte cieche de tipo tamburato in compensato pioppo ed impiallacciatura in noce nazionale dotate, presso i servizi igienici, da molla auto-chiusura;
- impianto elettrico corrente sottotraccia, completo di punti con faretti alogeni, tubolari al neon e plafoniere

a soffitto presso il bar, soli tubolari al neon presso i locali accessori e plafoniere a soffitto presso i servizi igienici;

- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, attualmente non funzionante;
- impianto idrico sanitario, non accertabile la caratteristica, ma presumibilmente in tubazioni zincate correnti sottotraccia;
- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno e lavabo a colonna con getto d'acqua calda e fredda tramite pedale.

Dheors

- struttura verticale costituita da pilastri a sezione rettangolare in metallo incernierati su supporto di base, presumibilmente, in quanto non accertabile, su idoneo plinto di fondazione in c.a., lateralmente dotati di guida per lo scorrimento dei tendaggi di chiusura perimetrale ad avvolgimento verticale superiore;
- struttura orizzontale, non accertabile, ma presumibilmente in arcarecci metallici su cui appoggia la controsoffittatura in pannelli in lamiera zincata coibentata tipo sandwich, completa la copertura una serie di strutture metalliche reticolare ad arco ribassato con manto in telo plastificato;
- pavimentazione in piastrelle di cotto 30x30 poste in opera ortogonalmente e leggermente fugate;
- impianto elettrico dotato di idonei punti luce a soffitto.

SOPPALCO

- scala d'accesso in legno d'essenza faggio poggiante su travi lamellari di medesima essenza;
- divisori interni e separazione con "vuoto" locale sottostante in doppio pannello di cartongesso, con infraposto materiale fonoassorbente, infissi su profili metallici zincati;
- pavimentazione in piastrelle monocottura maiolicate dimensioni cm.40x40 simili al locale sottostante;
- tinteggiatura interna ad idropittura specifica;
- battiscopa in noce;
- porte interne ad apertura ad unica anta in legno d'essenza... a doghe orizzontali racchiuse da telaio perimetrale;

- pavimentazione del bagno e del ripostiglio in piastrelle 30x30 a due tonalità poste in opera ortogonalmente a scacchiera;
- rivestimento delle pareti interne del bagno e del ripostiglio in piastrelle 30x20, con cornice superiore a due tonalità simile al pavimento e poste sino ad altezza di ml. 2,07 dal pavimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet e lavabo a colonna, rubinetteria in acciaio a miscelatore, box doccia angolare con rubinetteria idromassaggio;
- serramenti esterni locali "abitabili" in telaio in profilato d'alluminio preverniciato con infrapposto vetro camera, oscuramento con tapparella avvolgibile alla veneziana;
- tamponamento sottofinestra, chiusura della copertura dehors, in pannellatura di carton gesso;
- impianto elettrico corrente sottotraccia e dotato di punti luce, prese commutatori ecc, idoneo all'uso per cui è stato realizzato;
- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico;
- climatizzatore installati presso il corridoio.

E' posto al piano: vedasi relazione

L'edificio è stato costruito nel: vedasi relazione e provvedimenti edilizi

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi relazione; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione e provvedimenti edilizi

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione e di cui interrati n. vedasi relazione

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il giudizio di stima viene espresso in funzioni delle superficie utili dei vari applicando i rispettivi coefficienti correttivi ai fine di determinare la superficie convenzionale commerciale, da ciò viene assunto il coefficiente 1 per il locale principale ed annessi servizi, lo 0,60 per i locali retro, lo 0,50 per la superficie dehors ed il soppalco in quanto quest'ultimo, se delimitato come oggi presente può avere una sola funzione di ripostiglio

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario €/mq
locale principale attività	superficie reale netta	1,00	111,00	3.000,00
locali accessori retro	superficie reale netta	0,60	21,90	3.000,00
dehors	superficie reale netta	0,30	47,40	3.000,00
soppalco	superficie reale netta	0,50	32,50	3.000,00
				212,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Non essendovi immobili della medesima specie e consistenza su cui poter effettuare una comparazione di recente commercializzazione, la valutazione viene dimessa in funzione degli annunci pubblicitari presso le Agenzia e con confronto con tecnici correnti in loco e delle quotazioni dimesse dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre del 2024.

Elanco fonti:

Vedi punto 8.1

8.2

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 638.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo €
locale principale attività	111,00	3.000,00	333.000,00
locali accessori retro	21,90	3.000,00	65.700,00
dehors	47,40	3.000,00	142.200,00
soppalco	32,50	3.000,00	97.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	638.400,00
aumento del 0.00%	0,00
Valore Finale	638.400,00
Valore corpo	638.400,00
Valore accessori	0,00
Valore complessivo intero	638.400,00
Valore complessivo diritto e quota	0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie utile mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	----------------------	-------------------------------	------------------------

			€	€
A		212,80	638.400,00	638.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 95.760,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio an-

teriore alla vendita: € 32.289,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Onorari, oblazioni e quant'altro gravante ai fini della regolarizzazione edilizia € 15.000,00

spese tecniche, onorari per regolarizzazione inserimento mappale, variazione

catastale dell'unità staggita, diritti catastali

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero: € 490.351,00

In arrotondamento **€ 490.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto occupato: **€ 441.000,00**

A L L E G A T I

00.00 estratto mappa

PROVENIENZE ED ALTRI TITOLI

01.01 notaio De Mezzo rep. 13874 del 21-12-1988 regolamento condominiale

01.02 notaio R. Jus rep. 9241 del 25-09-2002

01.03 notaio R. Jus rep 98098 del 23-04-2003

01.04 notaio Bianchini rep. 24861 del 19-09-2007

01.05 notaio Loverre rep. 23208 del 21062013

01.06 costituzione servitù notaio Spanò rep. 5188 del 19-07-1988

CATASTALI

02.01 visura storica F 48 mapp 1892 sub 96

02.02 elaborato planimetrico 27-06-2024

02.03 planimetria catastale in atti

EDILIZIA

03.01 A concessione edilizia 9047 fabb B del 23-03-85 prot 19559-82

03.02 A concessione edilizia variante 9047 fabb B del 22-12-87 prot 2442

03.03 A collaudo statico

03.04 A certificato di agibilità

03.05 B concessione edilizia 9047-A-B prot 17557 del 29-01-1990

03.06 B concessione edilizia variante 9047-A-B prot 4715 del 30-04-1990

03.07 B certificato di agibilità pot. 4525 del 30-03-1991

03.08 B collaudo statico

03.09 B autorizzazione scarico

03.10 C autorizzazione tenda parasole

03.11 D DIA manutenzione straordinaria soppalco

03.12 D VARIANTE manutenzione straordinaria soppalco

03.13 D trasmissione doc fine lavori

03.14 D collaudo finale

03.15 D dichiarazione conformità impianto elettrico

03.16 D dichiarazione conformità impianto idrico

03.17 E autorizzazione 9047 ED pavimentazione esterna

03.18 F manutenzione plateatico e altro

03.19 F fine lavori conformità

03.20 G CIL 09047 B 12 del 09-09-2015

03.21 G termine lavori e collaudo

03.22 autorizzazione anticipata occupazione

CONDOMINIALI

04.01 Regolamento condominiale

04.02 dichiarazione pendenze condominiali

04.03 ricorso per Decreto Ingiuntivo

04.04 Decreto Ingiuntivo N. 857-2024

ALTRE

05.01 documentazione fotografica

06.01 estratto NTA e PRGC

Copia della relazione congiuntamente agli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED] rappresentata dalla
società [REDACTED]

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

- Custodi Giudiziari – [REDACTED]

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:
14-04-2025 14:04:07

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

Firmato digitalmente da

FRANCO PIZZIOI

O = Collegio dei Geometri di
Pordenone
C = IT