Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **203/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021 ore 15:00

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

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEL 03.10.2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

IN COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO
NELLA LOCALITA' DI BIBIONE
VILLAGGIO DEI GINEPRI

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Il villaggio/condominio ai Ginepri si trova nel Comune di San Michele al Tagliamento nella frazione di Bibione, rinomata località turistica sul litorale veneto posto a nord del Mar Adriatico, ed è composto da appartamenti e case a schiera.
La zona è provvista di bar, ristoranti, negozi, discoteche e di tutti i servizi principali.

LOTTO 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted], foglio 49, particella 1028, subalterno 21, indirizzo VIA CROCE DEL SUD 2 , piano T-1-2, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5, superficie 94, rendita € 406,71

2. Possesso

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Creditori Iscritti:
[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

5. **Comproprietari**

Beni: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Misure Penali: SI

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Croce del Sud n.2 int.31 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

Valore di stima: Euro 236.000

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza del custode e dell'esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione.peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)
Località di Bibione
Via Croce del Sud n.2 int.31

Lotto: 001 - VILLETTA A SCHIERA E POSTO AUTO

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sita nella frazione di Bibione , Via Croce del Sud n.2 int.31

Note: Accesso da Via Croce del Sud al civico n.2 interno 31

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di piena proprietà al Signor [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted]
Comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'atto di acquisto si rileva che l'esecutato è con il coniuge in separazione dei beni. Successivamente, dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non si rilevano trascrizioni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 49 - Particella 1028 - Subalterno 21,
Indirizzo VIA CROCE DEL SUD 2 , piano T-1-2,
Comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO,
Categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5, superficie 94, rendita € 406,71

Derivante da: Compravendita Notaio Ferretto di Conegliano REP.113.5283 RACC.36.215 reg. a Conegliano il 21.04.2010 n.1962 serie 1T

Confini: L'appartamento confina con i seguenti sub identificati sul mappale 1028: sub.1-sub-22

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Villaggio ai Ginepri è una struttura residenziale dotata di alloggi e piscina condominiale posta nel centro cittadino della località turistica di Bibione e dista circa 400 metri dalla spiaggia. La zona d'insediamento è provvista di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi (Buona), Alberghi (Buona), Ristoranti (Buona), Bar (Buona), Aree sportive (Buona), Parchi e giardini pubblici, Piste ciclabili, Discoteche, Parco Giochi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Attrazioni paesaggistiche: Zona turistica - Terme.

Attrazioni storiche: ------.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus , Stazione Corriere

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al sopralluogo l'immobile era libero. E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate sulla sussistenza di contratti di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Ferretto Giuseppe in data 20/04/2010 ai nn. 113584/36216; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/05/2010 ai nn. 16107/3518; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 250000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Conegliano in data 03/07/2013 ai nn. 878/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 19002/2713; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 250000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/02/2014 ai nn. 688/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2014 ai nn. 3950/478; Importo ipoteca: € 11033,40; Importo capitale: € 20000.

- **Altra limitazione:**

Decreto sequestro preventivo penale ex art.321 cpp, 92 e 104 d.lvo 271/89; A rogito di Tribunale di Treviso in data 27/03/2015 ai nn. 1170/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/2015 ai nn. 8652/6258; Sequestro preventivo dei beni a favore dello stato .

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 08/06/2015 ai nn. 2433/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/07/2015 ai nn. 21207/3516; Importo capitale: € 300000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Pignoramento Immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TREVISO in data 26/07/2017 ai nn. 7780/2017 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/08/2017 ai nn. 27833/18524; Pignoramento eseguito per la somma di Euro 153.148,85 portata dal precetto notificato il 31.05.2017.

NOTA: Si rileva che nella visura di aggiornamento in data 21.01.2021 è riportata la seguente iscrizione:
ISCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 1971 Registro Generale 14443- Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA Repertorio 588/2013 del 23/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nel certificato storico ventennale depositato non è riportata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
L'amministrazione del condominio in data 25.01.2021, ha comunicato che il preventivo di gestione per l'anno 2020 risulta pagato. Il consuntivo verrà approvato insieme al preventivo 2021 nella prossima riunione condominiale.
Amministrazioni Condominiali - Europa Group S.P.A. - Corso del Sole 10230020 BIBIONE - Venezia Italy -Tel. +39 0431 430144 -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi atto di provenienza allegato del Notaio Giuseppe Ferretto Rep.113.583 Rac.36.215 del 20.04.2010 Vedasi regolamento condominiale allegato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:
[redacted] dal 31/12/1997 al 20/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis , in data 03/08/1993, ai nn. 8008; registrato a Portogruaro , in data 19/08/1993, ai nn. 363/2V; trascritto a Venezia , in data 23/08/1993, ai nn. 15891/11393.
Note: Ultima visura eseguita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.01.2021

Titolare/Proprietario:
[redacted] dal 20/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Ferretto , in data 20/04/2010, ai nn. 113583/36215; trascritto a Venezia , in data 22/04/2010, ai nn. 13707/8203.
Note: Ultima visura eseguita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.01.2021

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10250/G/00 del 1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzioni di N.6 unità a schiera ad uso residenziale turistica
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 10250/G/01 del 1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzioni di N.6 unità a schiera ad uso residenziale turistica
Oggetto: variante

Numero pratica: 10250/G/01 del 1993
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Costruzioni di N.6 unità a schiera ad uso residenziale turistica
Oggetto: nuova costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Numero pratica: 10250/0/00 del 1993
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Costruzioni di N.6 unità a schiera ad uso residenziale turistica
Oggetto: nuova costruzione

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole variazioni interne e prospettiche.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione

Descrizione delle opere da sanare: Fatto salvo quanto riportato nelle avvertenze si rilevano:

Demolizione parete interna divisoria tra zona pranzo e disimpegno. Demolizione spallette e allargamento serramento porticato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:
CERTIFICATO ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
Il Comune di San Michele al Tagliamento, a seguito di richiesta, ha rilasciato in data 12 febbraio 2021 .Prot. U.0004612.15-02-2021 la comunicazione che non rilascia il certificato.

ACCESSO AGLI ATTI
Lo scrivente, causa restrizioni COVID, non ha potuto eseguire personalmente l'accesso diretto presso il comune per la visione degli atti.
Il Comune di San Michele al Tagliamento, a seguito di richiesta, ha trasmesso esclusivamente con mail i progetti (manca la rappresentazione del piano secondo anche se riportato nelle sezioni e nei prospetti), la concessione edilizia e l'agibilità degli immobili.
Non sono stati trasmessi e non è stato possibile visionare il collaudo statico delle strutture e le attestazioni sugli impianti tecnologici.

CONFORMITA' EDILIZIA
La verifica sulla conformità edilizia riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di stima e non gli altri immobili oggetto delle concessioni edilizie e le parti condominiali.

VENDITA
Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.
La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.7 del 31.01.1979
Zona omogenea:	area di residenza del tipo 2
Norme tecniche di attuazione:	Piano particolareggiato di ricomposizione di Bibione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5
Rapporto di copertura:	24%
Altezza massima ammessa:	3 piani
Altro:	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare a schiera e posto auto coperto (su portico) nel complesso residenziale Villaggio dei Ginepri con piscina e solarium comuni al condominio. La villetta è disposta su tre piani fuori terra.
L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con zona pranzo, wc e due porticati - al piano primo con due camere, bagno e terrazze - al piano secondo con mansarda e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**

Codice Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'atto di acquisto si rileva che l'esecutato è con il coniuge in separazione dei beni. Successivamente dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non si rilevano trascrizioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Superficie complessiva di circa mq **149,20**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo, Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 2 . Int. 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. ------

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Lo scrivente, causa restrizioni COVID, non ha potuto eseguire personalmente l'accesso diretto presso il comune per la visione degli atti.
Il Comune di San Michele al Tagliamento e la proprietà non hanno consegnato le attestazioni sugli impianti tecnologici.
Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.
Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

AVVERTENZA

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici.

CARATTETISTICE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: **non rilevabili** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **avvolgibili** materiale: **Pvc** protezione: **avvolgibili pvc** materiale protezione: **Pvc** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **Tegole** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**
Pareti esterne	materiale: **Muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **Intonachino** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non rilevata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. I muri in comune e i porticati coperti al 50%, le terrazze al 25%. Il valore unitario attribuito tiene già in conto all'area scoperta di pertinenza. Il prezzo unitario tiene in conto ai millesimi in proprietà nonché della parti comuni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza, degli elaborati catastali e nel regolamento di condomino allegati alla relazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione PT-1-2	sup lorda di pavimento	1,00	101,20	€ 2.000,00
Porticati e Terrazze coperte	sup lorda di pavimento	0,35	16,80	€ 2.000,00
			Mq. 118,00	**€ 2.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.
Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.
Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari di Bibione e valori OMI (Agenzia dell'Entrate).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Valore medi rilevati 2.000 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

8.2 Valutazione dei Corpi

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 236.000,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione PT-1-2	101,20	€ 2.000,00	€ 202.400,00
Porticati e Terrazze coperte	16,80	€ 2.000,00	€ 33.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 236.000,00
Valore corpo	€ 236.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 236.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 236.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 236.000,00	€ 236.000,00

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%) € 35.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 199.600,00**

8.5 Regime fiscale della vendita: Tassa di Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49

Allegati

Copia atto provenienza.

Aggiornamento visure ipotecarie.

Aggiornamento visure catastali.

Estratti e planimetrie catastali.

Regolamento Condominiale.

Certificato non sanzionatorio.

Permessi Edilizi, Agibilità, Elaborati grafici.

Fotografie degli immobili.

Fontanafredda li 03.10.2021

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Taiariol

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAIARIOL ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bab37bb5f41d12186bc59b0aaab6c49