Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **173/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CONDOMINIO RESIDENZA GINEPRI

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani
Codice fiscale: CPRFDL73E47E155T
Partita IVA: 015662460939
Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia
Telefono: 0434869377
Email: cipriani.studio@alice.it
Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Descrizione zona: Il villaggio/condominio ai Ginepri si trova in una zona centrale di Bibione, località turistica sul litorale veneto posto a nord del Mar Adriatico, costituita da piste ciclabili sicure che si sviluppano per tutto il territorio, alberghi fronte mare con piscina e hotel vicini alla spiaggia ricchi di comfort che possano soddisfare le richieste di tutti gli ospiti, appartamenti in residence raffinanti e moderni, cura del corpo grazie a Bibione Thermae, ristoranti, bar, locali per giovani e negozi per gli amanti dello shopping, per non dimenticare gli ottimi servizi sulla spiaggia.

Lotto: 001 - [redacted]
Corpo: UNITà ABITATIVA[redacted]
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 49, particella 472, subalterno 25, indirizzo VIA PEGASO, interno 24, piano T-1-2, comune I040, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 VANI, superficie 89 mq, rendita € 406,71.
SI ACCEDE CON INGRESSO PEDONALE E CARRAIO DA VIA CROCE DEL SUD, 2.

2. Possesso

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CONDOMINIO RESIDENZA GINEPRI
Corpo: UNITà ABITATIVA CONDOMINIO AI GINEPRI
Possesso: Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2015 con cadenza annuale ed eventuale disdetta entro il 31 luglio dell'anno di scadenza anche rinnovata
Registrato a PORTOGRUARO il 10/01/2015 al n.000399 SERIE 3T
Tipologia contratto: 1+1, scadenza 31/12/2020
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/06/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - [redacted]
Corpo: [redacted]
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Lotto: 001 - [redacted]
Corpo: UNITà ABITATIVA[redacted]

Creditori Iscritti:[redacted]

5. **Comproprietari**

Beni: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 -[redacted]

Corpo: UNITà ABITATIVA[redacted]

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Lotto: 001 -[redacted]
Corpo: UNITà ABITATIVA[redacted]
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Lotto: 001 -[redacted]
Corpo: UNITà ABITATIVA[redacted]
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via Croce Del Sud, 2 interno 24 - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Lotto: 001 -[redacted]
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 188.014,15

Premessa

Unità immobiliare ad uso abitativo nel condominio[redacted]nella località balneare turistica Bibione a circa 400 m dalla spiaggia balneare.
Si tratta di una delle più grandi città balneari dell'Alto Adriatico, costruita nella seconda metà del Novecento nell'ala destra del litorale formatosi nel tempo attraverso la giustapposizione di fasci di cordoni sabbiosi. È caratterizzata dalla presenza di ampie spiagge a bassa pendenza.

Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 19/12/2019 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p.iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima della esecuzione immobiliare E.I. 173/2019.
in data 07/01/2020 ore 11:30 compariva innanzi al Funzionario amministrativo per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 29.04.2020 ore 9:30.

LE OPERAZIONI PERITALI
Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:
PRESTARE giuramento in cancelleria;
VERIFICARE la completezza della documentazione;
DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;
ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;
INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
INDICARE la conformità o meno della costruzione;
DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;
ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;
INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;
STIMA determinare il valore dell'immobile;
INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;
DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 29-04-2020 ore 9:30;
ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;
ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI
Sopralluogo del bene di cui trattasi a BIBIONE (VE), villetta a schiera di un condominio denominato VILLAGGIO/RESIDENZA AI GINEPRI in VIA CROCE DEL SUD 2, concordato con il custode Il 30-01-2020, ore 9.30; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.
Erano presenti: l'amministratore condominiale il geometra i, collaboratore del custode sostituto geom. Venier, custode notaio dott. Gaspare Gerardi del bene pignorato.
La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo oltre alla documentazione fotografica di cui in allegato.
Successivamente ho provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:
- ispezione c/o UFFICIO TECNICO DI SAN MICHELE AL TGLIAMENTO (VE), per verificare le pratiche depositate (permessi, varianti, agibilità, comunicazioni) e ritirare gli estratti urbanistici, scheda vincoli, normativa ecc.
- Ufficio dell'amministratore del RESIDENCE/VILLAGGIO il s

Unità immobiliare n. 24, la seconda unità a destra entrando da via Croce del Sud, 2, BIBIONE come indicato dalla freccia rossa.

Unità immobiliare n. 24 in via CROCE DEL SUD, 2 BIBIONE frazione di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)

Ingresso principale

ingresso secondario

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **BIBIONE**
via Croce Del Sud, 2 interno 24

Lotto: 001 - CONDOMINIO RESIDENZA GINEPRI

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: UNITà ABITATIVA[redacted]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: BIBIONE, VIA CROCE DEL SUD, 2
Note: Il Villaggio/residenza[redacted] è una struttura dotata di piscina per adulti e bambini, situata a circa 400 metri dalla spiaggia. Al piano terra trovasi giardino privato con caminetto e vista piscina, soggiorno con tv, angolo cottura, aria condizionata, al piano primo camera con due letti singoli, bagno con box doccia e lavatrice, terrazzo con vista sul retro, camera matrimoniale con tv, aria condizionata e terrazzo vista giardino interno e piscina; al secondo piano, mansarda camera con due letti singoli e bagno con box doccia senza bidet. Adiacente al bagno in mansarda c'è una botola per accesso al piano sottotetto per la manutenzione al tetto.
Al piano interrato c'è un terzo bagno di servizio con wc e lavandino e accesso al retro della casa con parcheggio auto privato coperto.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:[redacted] foglio 49, particella 472, subalterno 25, indirizzo VIA PEGASO, interno 24, piano T-1-2, comune I040, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 VANI, superficie 89 mq, rendita € 406,71
Derivante da: Atto del 16/09/1993 repertorio n.3290 registrato a Venezia in data 05/10/1993 al n. 204 atti privati rogante Roberto Cortellazzo e trascritto presso agenzia delle entrate, ufficio provinciale di venezia in data 15/10/1993 ai n.19224/13600

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare ad uso abitativo nel condominio[redacted]nella località balneare turistica Bibione a 400 m dalla spiaggia balneare. Bibione è una delle più grandi città balneari dell'Alto Adriatico, costruita nella seconda metà del Novecento nell'ala destra del litorale formatosi nel tempo attraverso la giustapposizione di fasci di cordoni sabbiosi. È caratterizzata dalla presenza di ampie spiagge a bassa pendenza.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Bibione Thermae.
Servizi offerti dalla zona: BIBIONE THERMAE (OTTIMO)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia, Lignano Sabbiadoro, CAORLE, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Zoo Punta Verde A 2,7 Km.
Attrazioni storiche: VENEZIA, DUOMO DI CAORLE.
Principali collegamenti pubblici: PULMAN 300 m, autovie ATVO 20 Km, Stazione Ferroviaria di Latisana circa 20 Km.

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da[redacted]con contratto di locazione stipulato in data 03/01/2015 con cadenza annuale con valore annuale di int. 24,[redacted] è pari a Euro 9.315,00 così come dichiarato[redacted]
Registrato a PORTOGRUARO il 10/01/2015 ai nn.000399 SERIE 3T
Tipologia contratto: 1+1, scadenza 31/12/2020 disdetta entro il 31/12/2020
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/06/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE SI RIFERISCE A PIU' IMMOBILI COMPRENSIVO DELLA UNITà NUMERO 00024 FG 49 MAPP. 472 SUB. 25 CAT. A/2 CL 8 IN VIA CROCE DEL SUD 2 NEL[redacted]
Il prezzo di locazione annuale stimato della sola unità 00024 Fg. 49 MAPP. 472 SUB. 25 CAT. A/2 CL 8 IN VIA CROCE DEL SUD 2 è di circa € 10.000 netti e circa € 12.100 lordi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di[redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI UDINE in data 10/02/2012 ai nn. 303/2012; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI UDINE in data 13/02/2012 ai nn.4768/619; Importo capitale: € 307.133,45 Importo ipoteca: € 450.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore[redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a UDINE in data 11/02/2012 ai nn. 309/2012; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI UDINE in data 15/02/2012 ai nn. 5048/665; Importo capitale: € 148.812,92; Importo ipoteca: € 170.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore[redacted]Derivante da:DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a CONEGLIANO (TV) in data 19/04/2012 ai nn. 416/2012; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI CONEGLIANO in data 23/04/2012 ai nn.11424/1673; Importo capitale: € 342.685,75 e Importo ipoteca: € 400.000,00

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di[redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a PORDENONE in data

20/04/2012 ai nn. 664/2012; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 02/05/2012 ai nn. 12177/1806; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 77.517,19.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a CONEGLIANO in data 19/07/2013 ai nn. 970/2013; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI CONEGLIANO in data 02/08/2013 ai nn. 21504/3145; Importo ipoteca: € 95.000; Importo capitale: € 94.998,92.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]

A peso dell'immobile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) con il fg.49 particella 472 subalterno 25.
Registrato a VENEZIA in data 05/07/2019 ai nn. 6137/2019 iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 02/08/2019 ai nn.27043/18733.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITà ABITATIVA [redacted]

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO
Millesimi di proprietà: 1000/1000 e 19/1000 sulle parti comuni
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: uso comune di piscina, docce, solarium, percorso carraio, percorso pedonale, impianti di fognatura
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 155,92 KWh/mq classe energetica E
Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta il 22/05/2015dal Perito Industriale l, tecnico abilitato.
Si specifica che l'A.P.E. in oggetto risulta priva di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: L'unità oggetto fa parte di un complesso di quattro fabbricati eretto su particella 472 di are 43.10. Detto complesso unitamente all'analogo complesso su particella 1028 di are 44.46, concorre a formare dal punto di vista amministrativo un unico complesso residenziale denominato [redacted]

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] a rogito di NOTAIO Roberto Cortellazzo, in data 16/09/1993, ai nn. 3290/1318; registrato a VENEZIA, in data 05/101993, al n204; trascritto a UFFICIO TERRITORIO VENEZIA, in data 15/10/1993, ai nn. 19224/13600.

Titolare/Proprietario: CONVENZIONE CON COSTITUZIONE DI SERVITù PER L'USO COMUNE PISCINA CON I RELATIVI SERVIZI IGIENICI E SALA MACCHINE SOLARIUM E GIARDINO, MAGAZZINO, PERCORSO CARRAIO LUNGO IL PERIMETRO DEL COMPLESSO E PERCORSO PEDONALE ALL'INTERNO DEL VILAGGIO AI GINEPRI tra la [redacted]

[redacted]

[redacted]
Relativamente all'intero complesso residenziale "VILLAGGIO AI GINEPRI" costituito da otto fabbricati a schiera il 26/03/1993 n.7752 di repertorio dal notaio dott. Paolo Pasqualis, registrato a Portogruaro 08/04/1993 al n.142 ser.2 e trascritto a Venezia il 16/04/1993 ai nn.7283/5254

Titolare/Proprietario:[redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **15/09/1993**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:[redacted]In forza di atto di compravendita - a rogito di ROBERTO CORTELAZZO, in data 16/09/1993, ai nn. 3290; registrato a VENEZIA, in data 05/10/1993, al n. 204; trascritto all' AGENZIA DELLE ENTRATE VENEZIA, in data 15/10/1993, ai nn.19224/13600.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.10250/F/00
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI 8 UNITà A SCHIERA AD USO RESIDENZA TURISTICA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/11/1991 al n. di prot. 30396
Rilascio in data 11/12/1991 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 20/05/1993 al n. di prot. 4670
NOTE: LA LICENZA DI ABITABILITà RIPORTA LA DATA 20-05-1933 MA TRATTASI DI ERRORE DI TRASCRIZIONE IN QUANTO LA DOMANDA è STATA PRESENTATA IL 06-05-1993

Numero pratica: 10250/F/01
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN VILLAGGIO PER LA RESIDENZA TURISTICA- CONCESSIONE EDILIZIA n° 10250/F/00 EDIFICIO 1 CORPO C
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/05/1992 al n. di prot. 11095
Rilascio in data 04/11/1992 al n. di prot. 11095
Abitabilità/agibilità in data 20/05/1993 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.7 del 31-01-1979
Zona omogenea:	area di residenza di tipo 2

[redacted]

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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **UNITà ABITATIVA CONDOMINIO AI GINEPRI**

Unità immobiliare sita in un complesso residenziale chiamato [redacted] di qui il nome al condominio.
Trattasi di unità a schiera all'interno del condominio di altre otto unità, per la residenza turistica all'interno di un villaggio turistico con ampie aree centrali con piscina e solarium.
A Bibione (VE) via Croce del Sud, 2 a soli 400 metri dal mare ed a 150 metri dal centro pedonale della località.
Il villaggio è dotato di piscina, giardino privato e recintato ed impianto wifi, una villetta a schiera disposta su tre piani (terra+ primo+ secondo) completamente arredata e climatizzata dotata di ampie terrazze loggiate e portico con caminetto. L'unità immobiliare si compone di piano terra che accoglie la zona giorno, nicchia cottura con finestra, wc di servizio, portico con caminetto ed antistante giardino privato, ampio posto auto coperto; piano primo: camera con letto matrimoniale ed antistante ampio terrazzo con vista piscina, camera con due letti singoli e terrazzo in lato est, bagno finestrato con box doccia ed attacco per la lavatrice; piano secondo: camera con letto matrimoniale, bagno e sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **161,94**
E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO
L'edificio è stato costruito nel: 1992
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; 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. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile trovasi in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **BETONELLE** condizioni: **buone** Note: PIASTRELLE ATTORNO ALLA PISCINA E DOCCE
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **PIASTRELLE** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle e alzata in marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **SPLIT** diffusori: **ventilatori** caldo/freddo condizioni: **buone** Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
coefficienti di ragguaglio secondo la norma Norma UNI 10750

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	98,50 mq	€ 2.000,00
Portico anteriore e posteriore	sup lorda di pavimento	0,35	9,86 mq	€ 2.000,00
Terrazzi chiusi su tre lati	sup lorda di pavimento	0,35	5,34 mq	€ 2.000,00
aree scoperte	sup lorda di pavimento	0,15	3,00 mq	€ 2.000,00
			116,70 mq	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio CORPO C

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II SEMESTRE 2019

Zona: E5 BIBIONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto da verificare
non sono stati rinvenuti certificati di conformità, la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento avviene con
POMPA DI CALORE ARIA-ARIA
Potenza nominale 4.5 KW
non sono stati rinvenuti certificati di conformità

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
non sono stati rinvenuti certificati di conformità la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note POMPA DI CALORE ARIA-ARIA

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:
L'unità immobiliare dispone di riscaldamento, è dotato POMPA DI CALORE ARIA-ARIA con climatizzatore elettrico installato nelle camere e nel soggiorno, di un boiler elettrico per l'acqua calda installato nel bagno a piano primo.
Per il funzionamento del piano cottura della cucina viene utilizzata una bombola a gpl.
L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte e agli atti non risultano certificazioni di conformità al riguardo.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Bibione (VE) e nei comuni limitrofi.
La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni similari per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.
La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di

stima comparativa, stima finanziarie e costo di costruzione.
Si tiene conto anche dell'ubicazione, della comodità di accesso, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dello scoperto di pertinenza, dell'occupazione dell' immobile, della situazione energetica e del valore paesaggistico ambientale.

Elenco fonti:
Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 2000 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.893 €/mq.

8. Valutazione corpi:

UNITà ABITATIVA CONDOMINIO AI GINEPRI. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.400,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Valore di riproduzione/ricostruzione.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
RESIDENZIALE	98,50	€ 2.000,00	€ 197.000,00
portico anteriore e posteriore	9,86	€ 2.000,00	€ 19.720,00
terrazzi chiusi	5,34	€ 2.000,00	€ 10.680,00
aree scoperte	3,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 233.400,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 222.222,22
Valore corpo	€ 222.844,07
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 222.844,07
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.844,07

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
UNITà ABITATIVA CONDOMINIO AI GINEPRI	Abitazione di tipo civile [A2]	116,70	€ 222.844,07	€ 222.844,07

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%) € 33.426,61

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: **€ 188.014,15**

[redacted]

Casarsa della Delizia (PN)
27-03-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani

piscina del villaggio ai Ginepri

Giardino ad uso esclusivo esterno dell'unità 24