

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 55/2016

E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI

Giudice Delegato

Dottoressa ROBERTA BOLZONI

Curatore Fallimentare

Dottor PAOLO INGRAO

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

BENI IMMOBILI

LOTTO SETTIMO

NEL COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

NELLA LOCALITA' DI BIBIONE PINEDA

FABBRICATO E AREA SCOPERTA

IN VIA DELLE VIOLE CIV.7

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110- studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottor Paolo Ingraio, a eseguire la valutazione degli immobili nel Fallimento n.55/2016 presso il Tribunale di Pordenone dell' [REDACTED] e dei soci e responsabili.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO SETTIMO costituito da un fabbricato e area scoperta in Comune di San Michele al Tagliamento, nella località turistica di Bibione Pineda, Via Delle Viole n.7 - edificata su area di base censita al fg.48 map.2065.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

[REDACTED]
Proprietaria per 1/1

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	V	Mq.	Rc.
48	2065	--	Delle Viole 7	T	A/7	6	14,5	304	1.123,29

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.48 Particella 2065

Area di enti urbani e promiscui di Ha 00.23.33.

LOCALIZZAZIONE

L'area dove sorge l'immobile, è posta in Comune San Michele al Tagliamento nella località turistica di Bibione Pineda, con presenza prevalente di residenze (appartamenti e villette).

L'edificio ubicato in Via delle Viole al civico 7, dista circa 200 metri dalla spiaggia.



Fotogrammetria



Estratto Mappa Fg.48 Map.2065

OPERAZIONI

Lo scrivente perito, alla presenza del curatore, ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Ha poi eseguito le visure catastali, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le indagini di mercato.

COERENZE

Il terreno dove è edificato il fabbricato insiste sull'area di cui al mappale 2065, con superficie catastale mq.2.333, e confina con Via Delle Viole, Via Ontani e con le particelle 2227, 643,645 salvo altri.

DISPONIBILITA' IMMOBILI

L'immobile stimato al sopralluogo era libero.

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 08.11.2021

Ispezione n. T263288 del 08/11/2021

1. TRASCRIZIONE del 09/08/2001 - Registro Particolare 18003 Registro Generale 26290 -Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 12585 del 25/07/2001 -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 01/10/2010 - Registro Particolare 7276 Registro Generale 32459 - Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 23429/14261 del 28/09/2010 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2857 del 24/05/2011 (RETTIFICA)

3. TRASCRIZIONE del 14/12/2012 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 35070 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA GIP Repertorio 12949/2011 del 11/12/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 CPP -Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3945 del 23/08/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI PROVVEDIMENTO DI S.P.P.

LIMITATAMENTE ALL'ENTITA' DELLA SOMMA SEQUESTRATA)

2. Annotazione n. 4032 del 10/09/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI S.P.P. EX ART. 321 C.P.P.)

4. ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 4281 Registro Generale 29144 -Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 81/51 del 05/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO -Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2856 del 19/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18462 Registro Generale 25669 -Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2928 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18463 Registro Generale 25670 -Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST -Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2929 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 23/10/2014 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 26280 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1772/2014 del 02/10/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1604 del 16/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 05/11/2014 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 27358 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1627/2014 del 27/10/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico.

9. TRASCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 9670 Registro Generale 13631 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2387/2015 del 12/05/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP, 92 E 104 D.LVO 271/89. Nota disponibile in formato elettronico.

ULTIMA PROVENIENZA

Per l'inefficacia totale della COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST con Annotazione n.787 e n.788 del 14/08/2020 (vedi quanto riportato al punto

Trattasi di terreno demaniale, che non costituisce evidentemente oggetto di vendita, sul quale è stata edificata una piscina e del quale la medesima venditrice ha da tempo il godimento precario”.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA

Il settore lavori pubblici e gestione del territorio - servizio urbanistica ed edilizia privata, del Comune di San Michele, ha rilasciato il certificato n.002 del 13.01.2022 certificando che *“L’area catastalmente individuata al foglio 48 mappale 2065 del Comune Censuario di San Michele al Tagliamento ricade in zona che il vigente P.R.G. classifica parte "Zone per la residenza turistiche esistenti e di completamento - tipo 2" e parte "Parco naturale costiero" del "Piano Particolareggiato dell’Arenile di Bibione" adottato con delibera di Giunta Comunale n. 373 in data 14.05.1996, approvato con deliberazione del Consiglio n.130 in data 18.10.1996; Variante adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 in data 18.04.2001 ed approvata con deliberazione di Consiglio n. 56 in data 09.07.2001. Il piano è stato prorogato con delibera C.C. n.47 del 17/05/2005 fino al 23/05/2010”.*

Vedi copia del certificato integrale negli allegati alla relazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L’edificio si sviluppa su di un unico piano terra, ha i locali con altezza utile di mt.2.70 e si compone d’ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, corridoio, sei camere, sette bagni e due porticati. Collegati al fabbricato principale, ci sono alcuni locali accessori destinati a spogliatoio, lavanderia, magazzino, centrale termica.

Per quanto accertabile:

Le strutture principali sono in muratura; i solai di copertura in latero-cemento (in parte contro-soffittati); i tramezzi divisorii in laterizio; le murature interne intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti in

piastrelle di vario tipo e dimensioni; le pareti della cucina e dei bagni rivestite con piastrelle; le porte interne di legno tamburato verniciato; gli infissi di legno naturale verniciato hanno avvolgibili in pvc; gli infissi in alluminio verniciato privi di scuri; i davanzali di marmo; l'impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari con vasca e/o doccia; rubinetteria predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni; impianto elettrico e Tv del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente; i locali sono provvisti di climatizzatori ad aria.

Esternamente l'edificio ha pareti con intonaco al civile e tinteggiatura; grondaie e pluviali in lamiera; pavimentazione dei porticati e marciapiedi in piastrelle; punti luce a muro; giardino inerbato e in parte piantumato con alberature; camminamenti e percorsi in piastre di ghiaino lavato;

Il lotto di pertinenza è recintato con muratura intonacata e rete metallica mentre il confine sud, che divide il lotto dalla proprietà demaniale, è senza recinzione poiché ricade entro la piscina (da demolire). I cancelli del passo carraio e pedonale, verso strada, sono in ferro verniciato.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Per quanto è stato possibile appurare al sopralluogo l'immobile è in discreto stato di conservazione e oltre a una pulizia accurata interna dei locali ed esterna del giardino, necessita l'esecuzione di lavori di sistemazione e/o riparazione riguardanti principalmente la manutenzione dei serramenti di legno, degli impianti, delle grondaie ect.

TOPONOMASTICA

San Michele al Tagliamento - Bibione Pineda -Via delle Viole n.7.

CERTIFICATO ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

L'ufficio tecnico del Comune non rilascia il certificato richiesto. Si allega comunicazione dell'ufficio del 18.03.2020 Prot.7633.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

La costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967.

Le pratiche sotto elencate sono state rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento.

- Nulla osta esecuzione lavori edili per la costruzione fabbricato per abitazione n.646 del 08.04.1959;
Lavori iniziati del 15.04.1959 e ultimazione del 14.07.1960;
Autorizzazione di abitabilità n.703 del 16.09.1960;
- Licenza edilizia per la realizzazione di un porticato e modifiche interne n.5637 prot.3912 del 15.03.1973.
- Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA per opere di manutenzione straordinaria del 22.04.2003 Protocollo 16280.
- Permesso di costruire in sanatoria per ampliamento del fabbricato principale e della pertinenza esterna Numero 591/1 del 29.05.2014.
Certificato di autorizzazione all'agibilità del fabbricato in data 29.05.2014
Protocollo in uscita 17781 del 03.08.2014.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività SCIA per opere di manutenzione straordinaria del 13.06.2014 Protocollo 18943 Pratica N.9761/0/01.
- Comunicazione Edilizia Libera Asseverata CILA per opere di manutenzione straordinaria del 19.11.2015 Protocollo 32884 Pratica N.9761/0/02.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalla documentazione edilizia si rileva che il Permesso a costruire in sanatoria Numero 591/1 del 29.05.2014 ha riguardato esclusivamente l'ampliamento e alcune modifiche interne al fabbricato.

Per questo motivo, nella descrizione che segue, si sono distinte le difformità eseguite prima e quelle dopo la presentazione della sanatoria edilizia.

Difformità al nulla osta per l'esecuzione lavori edili, per la costruzione fabbricato per abitazione, n.646 del 08.04.1959.

DIFFORMITA'

Di seguito la descrizione sommaria delle difformità rispetto al progetto approvato

- A)**-Modifiche ai prospetti dell'edificio, agli sporti di gronda e alle finiture;
 - B)**-Variazione delle canne e torrette fumarie;
 - C)**-Variazione, apertura e chiusura di fori per porte e finestre;
 - D)**-Diversa distribuzione e uso dei locali con spostamento e costruzione di nuove pareti divisorie interne e variazione delle destinazioni locali;
 - E)**-Realizzazione di alcuni nuovi servizi igienici interni camere;
 - F)**-Ampliamento della sagoma per realizzazione porzione della camera;
 - G)**-Realizzazione di contro-soffittature interne ai locali;
 - H)**-Ampliamento con cambio uso dell'autorimessa e realizzazione di servizi e vani tecnici (Ampliamento regolarizzato con il P.C. in sanatoria Numero 591/1 del 29.05.2014);
 - I)**-Nelle planimetrie di progetto non sono indicate le recinzioni;
 - L)**- Leggere modifiche all'ubicazione del fabbricato rispetto ai confini del lotto;
- (per le opere sopradescritte va presentata sanatoria edilizia);**

Difformità alla licenza edilizia per la realizzazione di un porticato e modifiche interne n.5637 prot.3912 del 15.03.1973.

Difformità e ampliamento regolarizzati con il P.C. in sanatoria Numero 591/1 del 29.05.2014;

Difformità rispetto al Permesso di costruire in sanatoria Numero 591/1 del 29.05.2014 e alle successive comunicazioni per la manutenzione straordinaria e modifiche interne al fabbricato.

DIFFORMITA'

A)-Modifiche interne con realizzazione di servizio igienico e variazione di pareti e porte interne (**presentazione sanatoria**);

B)-Modifiche interne con spostamento pareti in assenza di comunicazione (**presentazione sanatoria**);

C)-Copertura con travi di legno e soprastanti pannelli di policarbonato alveolare tra la casa e la recinzione est del lotto in assenza di permesso edilizio (**da rimuovere**);



Copertura travi in legno da rimuovere

D)-Porticato composto di copertura (dimensioni circa mt.3,35x61,5) con travi e soprastante tavolato di legno sul lato sud dell'edificio, prospiciente il locale pranzo e soggiorno, in assenza di permesso edilizio. Andrà verificata la possibilità di

sanatoria edilizia con l'ufficio tecnico comunale. Nella stima, prudenzialmente, non è stato valorizzato. (verificare la sanabilità e/o rimuovere);

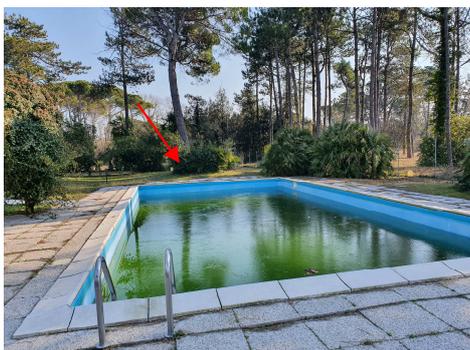


Porticato con copertura di legno da verificare sanatoria

E)- In giardino sono presenti alcuni pergolati e gazebi con struttura leggera di ferro e legno **(da rimuovere)**;

F)- La piscina è stata realizzata in assenza di permesso edilizio e ricade quasi interamente su proprietà demaniale.

Per questo motivo la vasca e gli impianti tecnologici dovranno essere interamente demoliti e rimossi (comprese le parti ricadenti in proprietà demaniale previa comunicazione alle autorità competenti) con ripristino dello stato originario dei luoghi e il tombamento dell'area **(da demolire interamente e ripristino area)**;



Piscina esterna da demolire

Per la presentazione della sanatoria edilizia, si dovrà prendere contatto preventivamente l'Ufficio Tecnico del Comune per concordare tempi e modi di presentazione della pratica edilizia.

Gli oneri per le rimozioni, demolizioni, ripristini, sanzioni e le spese tecniche di sanatoria edilizia, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' EDILIZIA

Per quanto riportato al precedente punto **non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.**

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 attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni 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.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

La parte non ha fornito alcuna documentazione in merito agli impianti tecnologici.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (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.

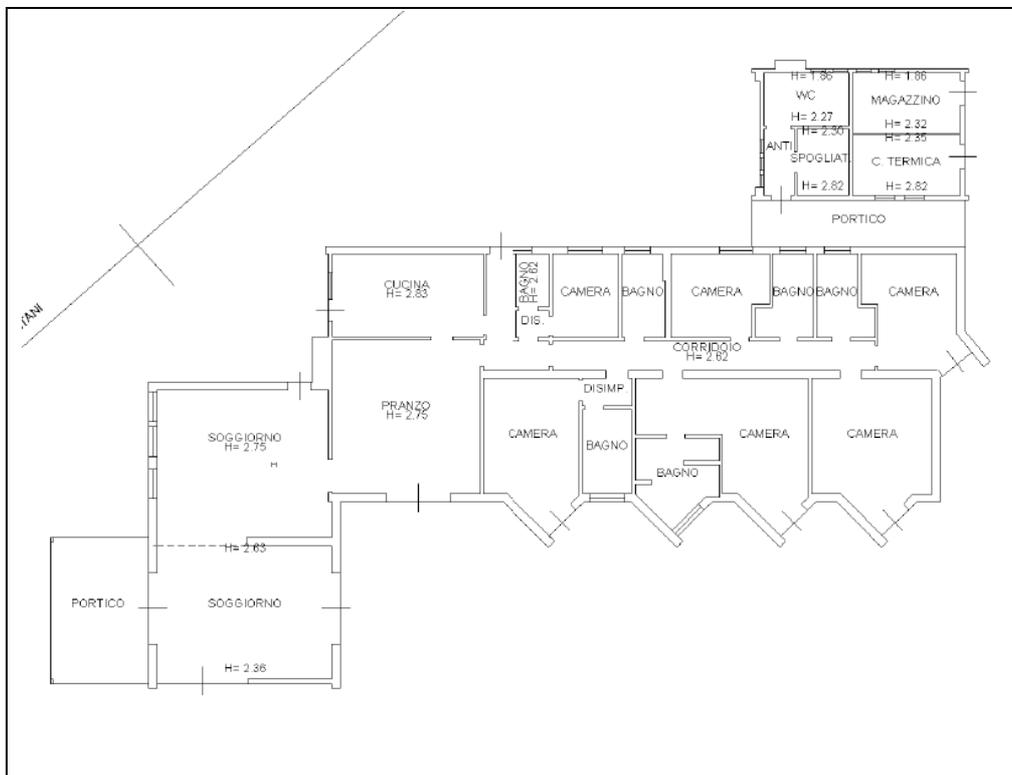
La decurtazione al valore di stima tiene conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

CONFORMITA' CATASTALE

E' stata scaricata telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate in data 24.11.2020, la scheda catastale numero T324839 del 2017 che si allega.

Andrà aggiornata la scheda poiché sono presenti difformità rispetto allo stato di fatto attuale.

Per quanto rilevato **non si dichiara la conformità catastale dell'immobile.**



ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Dovrà essere redatto il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

SONDAGGI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e

idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva, pulizia e bonifica spetta all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

SERVITU' E GRAVAMI

La presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti riportati negli atti di provenienza.

CONSISTENZA DEI BENI

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, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i locali tecnici/accessori al 50%; i porticati al 30%.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Abitazione	299,00	1	Mq.299,00
B	Accessori	35,50	0,5	Mq. 17,75
C	Porticati	29,00	0,3	Mq. 8,70

Totali Mq.325,45

Totali arrotondati a Mq.325,00

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

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.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore, offerte di vendita su riveste specializzate e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono 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.

VALORI OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Provincia: VENEZIA

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO

Fascia/zona: Suburbana/BIBIONE

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato Normale: Minimo € 1.850 -Massimo € 2.300

Stato Ottimo: Minimo € 2.300 -Massimo € 3.200

VALORI AGENZIE IMMOBILIARI E ANNUNCI

Tipologia: Ville e Villini

Stato Normale: Minimo € 2.000 - Massimo € 3.000

FATTORI INCIDENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la definizione del valore degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- servitù e gravami
- ubicazione
- servizi (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)
- situazione del mercato immobiliare

Trattandosi di una località turistica balneare, tra i fattori che incidono principalmente sul valore di stima, è che si tratta di una delle poche ville singole con grandi dimensioni in prossimità della spiaggia e con un ampio giardino compreso quasi interamente in area tutelata.

VENDITA

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (escluso gli arredi ed elettrodomestici non di proprietà), con ogni onere per le sanatorie edilizie, rimozione/demolizione parti abusive, completamento,

adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Prima di formulare l'offerta, gli interessati all'acquisto dovranno eseguire il sopralluogo, prendere visione accurata degli immobili ed eseguire tutte le necessarie verifiche.

La vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce e in considerazione di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano in questo momento con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare composto dall'edificio e dall'area scoperta di pertinenza.

Destinazione	Superficie	Euro/Mq.	Valore
Residenziale	Mq.325	€ 2.800	€ 910.800

A tale valore e si applica una decurtazione forfetaria del 15% allo scopo di tener conto alle spese dirette e indirette per la messa in regola degli immobili dal punto di vista edilizio e impiantistico, delle demolizioni della piscina e degli impianti, della pulizia complessiva dell'area esterna con rimozione e smaltimento dei materiali a rifiuto.

$$€ 910.800 \times 0,15 = € 774.180,00$$

arrotondato

VALORE DI STIMA

A corpo € 775.000,00

(settecentosettantacinquemila)

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 27.01.2022

Il Perito

Antonio Taiariol



VALORE A BASE D'ASTA

A parere dello scrivente è consigliabile apportare una decurtazione al valore di stima per la base d'asta in via forfetaria del 15% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

Allegati:

- *Estratto - Estratto Mappa*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Atto di provenienza*
- *Certificato destinazione urbanistica*
- *Dichiarazione certificato non sanzionatorio*

- *Permessi Edilizi- Abitabilità-Sanatoria*
- *Documentazione fotografica*