

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **163/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2022 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001

Corpo: Locale commerciale e pertinenze

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, foglio 49, particella 213, subalterno 18, indirizzo Via della Bilancia n. 22, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/1, classe 15, consistenza 64 m², superficie 70 m², rendita € 2.029,47

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 4/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, foglio 49, particella 213, subalterno 15, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 11 m², superficie 12 m², rendita € 16,48

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/6, foglio 49, particella 213, subalterno 16, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita € 20,97

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 4/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6, foglio 49, particella 213, subalterno 17, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 11 m², superficie 12 m², rendita € 16,48

2. Possesso

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001

Corpo: Locale commerciale e pertinenze

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Corpo: Locale commerciale e pertinenze
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Corpo: Locale commerciale e pertinenze
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Corpo: Locale commerciale e pertinenze
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Corpo: Locale commerciale e pertinenze
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Corpo: Locale commerciale e pertinenze
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Bilancia, 22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 189.975,00
Prezzo da occupato: € 189.975,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Frazione **Bibione**
Via della Bilancia, 22

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:

Quota e tipologia del diritto

4/6 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **49**, particella **213**, subalterno **18**, indirizzo Via della Bilancia n. 22, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/1, classe 15, consistenza 64 m², superficie 70 m², rendita € 2.029,47

Intestazione: [redacted]
[redacted] - proprietà per 4/6, [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] proprietà per 1/6, [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] proprietà per 1/6

Derivante da: variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 15714.1/2019 del 02/05/2019 (pratica n. VE0042044), con soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio **49** Particella **213** Subalterno **1**
- foglio **49** Particella **213** Subalterno **14**

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **49**, particella **213**, subalterno **15**, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 11 m², superficie 12 m², rendita € 16,48

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 4/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6

Derivante da: variazione per identificazione catastale n. 3170.1/1977 del 12/11/1977 e precedente variazione per frazionamento n. 3170/1977 del 09/11/1977, con variazione dell'unità immobiliare così identificata: foglio 49 Particella 213 Subalterno 13

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **49**, particella **213**, subalterno **16**, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita € 20,97

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 4/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6

Derivante da: variazione per identificazione catastale n. 3170.1/1977 del 12/11/1977 e precedente variazione per frazionamento n. 3170/1977 del 09/11/1977, con variazione dell'unità immobiliare così identificata: foglio 49 Particella 213 Subalterno 13

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **49**, particella **213**, subalterno **17**, indirizzo Via della Bilancia, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 11 m², superficie 12 m², rendita € 16,48

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 4/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/6

Derivante da: variazione per identificazione catastale n. 3170.1/1977 del 12/11/1977 e precedente variazione per frazionamento n. 3170/1977 del 09/11/1977, con variazione dell'unità immobiliare così identificata: foglio 49 Particella 213 Subalterno 13

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: turistica - ricettiva

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi

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

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche - ricettive

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Latisana

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Latisana 20 km, Autostazione di Bibione 1 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro 32 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 67 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 81 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta a Venezia in data 30/06/2014 ai nn. 16299/2356

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario a rogito di notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 25/06/2014 ai nn. 565/453, registrato a Portogruaro in data 30/06/2014 ai nn. 1073/1T; importo ipoteca: € 130.000,00; importo capitale: € 65.000,00

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
iscritta a Venezia in data 11/07/2019 ai nn. 23860/4091

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo nn. 2468/11919 in data 10/07/2019; importo ipoteca: € 90.647,82; importo capitale: € 45.323,91

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Venezia in data 21/12/2020 ai nn. 37747/26230

Derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 1660 in data 26/10/2020

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 785,00 circa
Spese condominiali scadute ed insolite alla data del 14/02/2022: € 0.00
Millesimi di proprietà: 197,90 / 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta dallo scrivente, non è stato possibile depositarla presso il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici, in quanto assente il libretto della caldaia.

Indice di prestazione energetica: Classe energetica C

Indice della prestazione energetica globale: 198,74 kWh/m²anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 49 particella 213 subalterno 18

Proprietari dal 02/05/2019 ad oggi (attuali proprietari)

- [REDACTED]
proprietà per 4/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6

L'unità immobiliare è stata originata dalla variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 15714.1/2019 del 02/05/2019 (pratica n. VE0042044), con soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 49 Particella 213 Subalterno 1
- foglio 49 Particella 213 Subalterno 14

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 49 particella 213 subalterno 1

Proprietari dal 21/07/2005 al 02/05/2019

- [redacted]
proprietà per 4/6
- [redacted]
proprietà per 1/6
- [redacted]
proprietà per 1/6

In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] apertasi in data 21/07/2005, registrata a Portogruaro in data 09/05/2006 al n. 220 vol. 2006, trascritta a Venezia in data 11/08/2006 ai nn. 37082/21390 e rettificata in data 19 /05/2007 ai nn. 20798/11882

Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto notaio Giovanna Menazzi di Udine in data 20/10/2012 ai nn. 7574/6053, trascritto a Venezia in data 09/11/2012 ai nn. 30942/21930

Proprietari dal 03/12/1987 al 21/07/2005

- [redacted]
proprietà per 1/2
- [redacted]
proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Palmegiano di Latisana (UD) in data 03/12/1987 ai nn. 59955/18209, registrato a Latisana in data 21/12/1987 al n. 355 mod. 2V, trascritto a Venezia in data 28/12/1987 ai nn. 26734/19473

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 49 particella 213 subalterno 14

Proprietari dal 21/07/2005 al 02/05/2019

- [redacted]
proprietà per 4/6
- [redacted]
proprietà per 1/6
- [redacted]
proprietà per 1/6

In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] apertasi in data 21/07/2005, registrata a Portogruaro in data 09/05/2006 al n. 220 vol. 2006, trascritta a Venezia in data 11/08/2006 ai nn. 37082/21390 e rettificata in data 19 /05/2007 ai nn. 20798/11882

Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto notaio Giovanna Menazzi di Udine in data 20/10/2012 ai nn. 7574/6053, trascritto a Venezia in data 09/11/2012 ai nn. 30942/21930

Proprietari dal 22/03/1978 al 21/07/2005

- [redacted]
proprietà per 1/2
- [redacted]
proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 22/03/1978 ai nn. 52705/18094, registrato a Portogruaro in data 10/04/1978 al n. 1036 vol. 127, trascritto a Venezia in data 12/04/1978 ai nn. 6851/5984

Relativamente alle unità immobiliari identificate al foglio 49 particella 213 subalterni 15, 16 e 17

Proprietari dal 21/07/2005 ad oggi (attuali proprietari)

- [REDACTED]
proprietà per 4/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Portogruaro in data 09/05/2006 al n. 220 vol. 2006, trascritta a Venezia in data 11/08/2006 ai nn. 37082/21390 e rettificata in data 19 /05/2007 ai nn. 20798/11882

Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto notaio Giovanna Menazzi di Udine in data 20/10/2012 ai nn. 7574/6053, trascritto a Venezia in data 09/11/2012 ai nn. 30942/21930

Proprietari dal 03/12/1987 al 21/07/2005

- [REDACTED]
proprietà per 1/2
- [REDACTED]
proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Palmegiano di Latisana (UD) in data 03/12/1987 ai nn. 59955/18209, registrato a Latisana in data 21/12/1987 al n. 355 mod. 2V, trascritto a Venezia in data 28/12/1987 ai nn. 26734/19473

Proprietari dal 22/03/1978 al 03/12/1987

- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 2/6
- [REDACTED]
proprietà per 2/6

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 22/03/1978 ai nn. 52705/18094, registrato a Portogruaro in data 10/04/1978 al n. 1036 vol. 127, trascritto a Venezia in data 12/04/1978 ai nn. 6851/5984

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n.1848

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruzione fabbricato ad uso negozi ed abitazione

Rilascio in data 16/03/1963

Autorizzazione edilizia protocollo n. 30233 del 30/12/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di pavimentazione di parte del marciapiede antistante il negozio

Presentazione in data 30/12/1987 al n. 30233 di protocollo

Comunicazione opere interne art. 26 legge 47/85 protocollo n. 29883 del 07/12/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di demolizione tramezze interne e apertura di un foro porta
Presentazione in data 07/12/1989 al n. 29883 di protocollo

Comunicazione opere interne art. 26 legge 47/85 protocollo n. 8470 del 30/03/2000

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di demolizione e ricostruzione tramezzi
Presentazione in data 30/03/2000 al n. 8470 di protocollo

Nulla osta forestale protocollo n. 13141 del 11/04/2007

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di installazione di serbatoio GPL interrato avente capacità pari a litri 1.000
Presentazione in data 11/04/2007 al n. 13141 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 02068/0/07

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale
Presentazione in data 28/07/2016 al n. 23274 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 02068/0/08

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 15/12/2016 al n. 37578 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori asseverata pratica n. 02068/0/09

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di installazione nuova canna fumaria
Presentazione in data 14/03/2017 al n. 6851 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 02068/V1/08

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 10/05/2019 al n. 15809 di protocollo

Segnalazione certificata per l'agibilità pratica n. 6885

Intestazione: [REDACTED]

Presentazione in data 10/05/2019 al n. 15815 di protocollo

7.1

Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

7.2

Conformità urbanistica

Piano Regolatore Comunale costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato dalla Conferenza di Servizi in data 03/06/2016, ratificato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 26/2016 del 07/06/2016, pubblicato sul BUR n. 61 del 24/06/2016 e divenuto efficace in data 10/07/2016.

Variante n. 7 al piano degli interventi adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2020 e modificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29/06/2021.

Zona omogenea: D3.1.2 - art. 34 delle Norme Tecniche Operative

Indici urbanistici della zona: in allegato Norme Tecniche Operative

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locale commerciale e pertinenze**

Unità immobiliare ad uso commerciale con ingresso e vetrine sul lato fronte strada, ubicata al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residence Ida", elevato su n. 4 piani fuori terra, edificato nell'anno 1964.

Attualmente l'immobile è adibito a lavanderia self-service ed è composto da ampio vano all'ingresso, magazzino collegato a un vano tecnico, antibagno, locale wc, locale centrale termica collegato a ulteriore vano tecnico. Altezza utile interna di circa 3 metri.

Sul retro del fabbricato è presente un portico adibito a posto auto coperto, aperto da 3 lati con tende a scorrimento verticale di cui una motorizzata elettricamente (identificato ai subalterni 15, 16 e 17).

Alle unità immobiliari sopra descritte spetta altresì la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: discrete
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: elementi prefabbricati in c.a. condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Infissi esterni	riferito limitatamente a: prospetto est (fronte strada) tipologia: mista (a battente, vasistas e fissa) materiale: telaio metallico e vetrocamera protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni	riferito limitatamente a: prospetto nord tipologia: anta singola materiale: legno con singolo vetro protezione: tapparelle in plastica e inferriate in ferro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	riferito limitatamente a: prospetto ovest tipologia: anta singola materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: discrete
Infissi interni	riferito limitatamente a: magazzino e locale wc tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	riferito limitatamente a: antibagno e locale centrale termica tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco al civile condizioni: discrete
Pavimentazione Esterna	riferito limitatamente a: lato est (fronte strada) materiale: mattonelle di granigliato condizioni: discrete
Pavimentazione Esterna	riferito limitatamente a: lato nord, lato ovest materiale: blocchetti di cemento autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavimentazione Esterna	riferito limitatamente a: lato sud, portico materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna	riferito limitatamente a: vano principale (ingresso), magazzino, antibagno, locale wc e locale centrale termica materiale: piastrelle condizioni: buone
Pavimentazione Interna	riferito limitatamente a: vani tecnici materiale: graniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: telaio metallico e vetrocamera accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	riferito limitatamente a: vano principale (ingresso), magazzino e locale centrale termica materiale: Intonaco al civile condizioni: buone
Rivestimento	riferito limitatamente a: antibagno e locale wc materiale: Intonaco al civile e piastrelle condizioni: buone

Impianti: (per quanto accertabile):

Antifurto	tipologia: non presente
Antincendio	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia e tubazioni a vista condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente note: Serbatoio GPL interrato

Idrico	tipologia: con tubazioni a vista condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Telefonico	tipologia: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti (unità immobiliare identificata al foglio 49 particella 213 subalterno 18)	86,00	1,00	86,00
portico adibito a posto auto coperto (unità immobiliari identificate al foglio 49 particella 213 subalterni 15, 16 e 17)	37,50	1,00	37,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento (VE);

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio);

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare.

8.2 Valutazione corpi:Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021)
 - negozi – stato conservativo: ottimo 2.400 ÷ 3.500 €/mq
 - negozi – stato conservativo: normale (coeff. correttivo 1,3) 1.846 ÷ 2.692 €/mq
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021)
 - box – stato conservativo: normale 1.300 ÷ 1.700 €/mq
 - posto auto coperto – stato conservativo: normale (coeff. correttivo 1,2) 1.083 ÷ 1.417 €/mq

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare
- il taglio di superficie, il piano, le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari
- le recenti compravendite in zona di beni comparabili.

Si ritiene equo applicare il valore unitario di **2.250,00 €/mq** per i vani principali e accessori diretti e di **€ 800,00 €/mq** per il portico adibito a posto auto coperto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti (unità immobiliare identificata al foglio 4 particella 213 subalterno 18)	86,00	€ 2.250,00	€ 193.500,00
portico adibito a posto auto coperto (unità immobiliari identificate al foglio 49 particella 213 subalterni 15, 16 e 17)	37,50	€ 800,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.500,00
Valore corpo			€ 223.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 223.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 223.500,00

Riepilogo

Valore complessivo diritto e quota € 223.500,00

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. € 33.525,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 189.975,00**

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Pordenone, 3 marzo 2022

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli

[REDACTED]