
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Zanutta Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **16/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 49, particella 234, subalterno 24, indirizzo via ATLANTE n. 38, piano 4, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 6, consistenza 2 vani, rendita € 105,36.

2. Possesso

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Zanutta Spa.

5. Comproprietari

Beni: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Atlante 38 - Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 77.000,00

	QUESITO	DESCRIZIONE
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile
	Comune	San Michele al Tagliamento (frazione di Bibione)
	Ubicazione	Via Atlante n. 38
	Accesso	Via Atlante n. 38, piano 4, interno 21
	Dati catastali	N.C.E.U. del comune San Michele al Tagliamento, ,foglio 49, particella 234, subalterno 24, categoria A/3, classe 6, consistenza 2 vani, rendita € 105,36
	Garage e posto auto	No
	Concessione edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • nulla osta n. 1169/1961; • concessione - autorizzazione in sanatoria protocollo n. 15023/1987, Rilasciata in data 14/07/1994.
	Abitabilità	<ul style="list-style-type: none"> • abitabilità/agibilità in data 12/06/1962 al n. di prot. 732; • abitabilità del 08-05-1964 n. 1011 (quarto e piano attico);
	Complesso immobiliare	No
DESCRIZIONE IMMOBILE	Destinazione zona	residenziale e turistica con buone attrezzature pubbliche
	Periodo costruzione	1961-1963

	Struttura portante	Cemento armato
	N. vani	5
	N. servizi igienici	1
	N. cucine	Angolo cottura
	Terrazzo	Terrazzo in uso esclusivo di 176 mq.
	Cantina	No
	QUESTITO	DESCRIZIONE
	Superficie commerciale monovano (mq)	31.83
	Superficie accessorie	<ul style="list-style-type: none"> • 176 mq (terrazzo ad uso esclusivo) • 2.5 mq (sottoscala ad uso esclusivo di due unità immobiliari)
	Impianto distribuzione acqua calda/fredda	Con tubazioni sotto traccia in buono stato di manutenzione
	Impianto elettrico	Sotto traccia (privo di certificazione di conformità e non a norma)
	Impianto riscaldamento	Assente (esiste un condizionatore della potenza in riscaldamento pari a 2140 W)
	Pavimenti	In mattonelle di ceramica (per quanto riguarda la cucina, e il bagno), in parquet (per quanto riguarda il disimpegno, il soggiorno, la stanza 1, la stanza 2 e la stanza 3).
	Finitura pareti	Tinteggiatura in discreto stato di

		manutenzione.
	Infissi interni	porte in legno tamburate in sufficiente stato di manutenzione
	Infissi esterni	gli infissi esterni, in legno dotati di scuri, sono in sufficiente stato di manutenzione
	Stato dell'appartamento	discreto
	Stato del palazzo	discreto
	ascensore	no
	Esposizione media appartamento	buona
	L'immobile era occupato dal debitore	si
POSSESSO E CONFORMITA'	L'immobile era occupato da terzi	no
	Conformità Catastale	no
	Conformità Edilizia - Urbanistica	no
	Prezzo di vendita (euro)	74.000,00 (settantaquattromila/00)

Beni in **San Michele al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Atlante 38

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione, Via Atlante 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: interviene nella compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale avente partita iva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 49, particella 234, subalterno 24, indirizzo via ATLANTE n. 38, piano 4, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 6, consistenza 2 vani, rendita € 105,36.

Derivante da: Atto Pubblico del 27 giugno 2006, repertorio 19060, Notaio Cortellazzo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,54/1000.

Confini: ad nord: con terrazzo a uso esclusivo;

ad est : vano scala;

a sud: con distacco condominiale;

a ovest: : con terrazzo a uso esclusivo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per la realizzazione di una tettoia costruita in difformità alla DIA 01974/0/10 e successiva variante.

Regolarizzabili mediante: l'opera è da demolire perché non sanabile.

Note: Presso il comune di San Michele al Tagliamento si è avuto accesso alla comunicazione del 21-09-2007 di avvio di procedimento per lavori abusi ai sensi degli artt. 4, 5 e 8 legge 07-08-1990 n. 241/90, dove si è, anche, contestato la diversa realizzazione di un pergolato. Il C.T.U., sentito il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica arch. Alberto Gherardi, parlava con il funzionario del Comune incaricato, p.i. Leonardo Glerean, il quale gli comunicava che la difformità relativa al

pergolato non è sanabile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: La planimetria catastale sarà conforme allo stato dei luoghi quando sarà demolito il pergolato costruito in difformità alla DIA 01974/0/10 e successiva Variante.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona centrale della frazione di Bibione

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Latisana, Lignano Sabbiadoro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed turistico alberghiera.

Attrazioni paesaggistiche: Valgrande, Vallesin, il delta del Tagliamento.

Attrazioni storiche: Cordovado un grazioso paesino classificato tra i borghi più belli d'Italia.

Principali collegamenti pubblici: ATVO collega Bibione con l'aeroporto Marco Polo circa 95 km, Le Stazioni Ferroviarie più comode per raggiungere Bibione sono Latisana e Portogruaro, Bibione è raggiungibile direttamente in pullman da Portogruaro.

Servizi offerti dalla zona: Bibione Spiaggia Srl (dal 1994, gestisce 5 degli 8 km di arenile della I), stabilimento Bibione Thermae (ottima).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

*

4.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Abitazione

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva; a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo di Orsago (TV) contro a rogito di A. Pianca di Vittorio Veneto in data 18/07/2007 ai nn. 24965/6268; Iscritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 28/07/2007 ai nn. 32209/8432; Importo ipoteca: € 225.000.

Trascrizione pregiudizievole:- PIGNORAMENTO: a favore di Zanutta Spa contro Derivante da: verbale emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 19 dicembre 2014 rep. 2276 trascritto a l'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio in data 20/01/2015 ai nn. 1601/1228.

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 350,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 513,49 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi Generali 16,54.

L'immobile viene gestito dallo studio di amministrazioni condominiali Europa Group S.p.a tel . 0431-430144.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile non è accessibile in quanto è privo di ascensore e nella scala non è presente un montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo Scrivente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Anche l'amministratore mi riferiva che "al momento non vi sono azioni legali avviate dal condominio nei confronti del citato condomino".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **Proprietario/i ante ventennio**
al **09/04/2002** . In forza di denuncia di successione - registrato a Treviso in data 13/02/1988 ai nn. 97/664 - trascritto a Venezia in data 15/11/1993 ai nn. 21443/15169.
Note: al ventennio per successione testamentaria del sig.

Titolare/Proprietario: **Proprietario/i** per la quota di 1/2 e **Proprietario/i** per la quota di 1/2 dal **09/04/2002** al **27/06/2006** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Roberto Cortellazzo in data **09/04/2002** ai nn. 13428 - trascritto a Venezia in data **17/04/2002** ai nn. 12985/9128.

Titolare/Proprietario: **Proprietario/i** dal **27/06/2006** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Cortellazzo in data **27/06/2006** ai nn. 19060/10848 - trascritto a VENEZIA in data **26/07/2006** ai nn. 33717/19421.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nulla osta n. 1169/1961 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: la costruzione di un edificio ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/10/1961

Abitabilità/agibilità in data 12/06/1962 al n. di prot. 732

NOTE: abitabilità relativa al piano terra, primo e secondo. Esiste un secondo permesso di abitabilità del 08-05-1964 n. 1011 (quarto e piano attico).

Numero pratica: Rilascio di concessione - autorizzazione in sanatoria protocollo n. 15023/1987

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: diversa destinazione d'uso data a due locali situati al piano attico

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/06/1987 al n. di prot. 15023

Rilascio in data 14/07/1994

Numero pratica: Dia prot. 01974/0/09 del 22-01-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

NOTE: manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura della facciata del palazzo, nella manutenzione straordinaria della terrazza, nella sostituzione delle ringhiere in ferro.

Numero pratica: Dia prot. 01974/0/10 del 22-01-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di pergolato in legno e pavimentazione in quadrotti 40 x 40 in cls posti su manto di impermeabilizzazione bituminosa

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Lavori di copertura leggera autoportante in legno, rivestita superiormente con guaina bituminosa simile alla copertura del piano attico dell'edificio, Posizione di elementi - pannelli paravento in legno e policarbonato - di protezione al vento e alla pioggia. pavimentazione in quadrotti 40 x 40 in cls posti su manto di impermeabilizzazione bituminosa.

Dia approvata dalla commissione edilizia integrata in data 01.03.2007.

Numero pratica: Dia prot. 01974/V1/10 del 20-12-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifiche alla struttura in legno del pergolato e modifica della pavimentazione di calpestio della copertura praticabile.

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: In data 21-08-2007 prot. 32745 è stato eseguito un sopralluogo da parte del personale del Comune di San Michele al Tagliamento ed è stato avviato un procedimento per lavori abusivi ai sensi degli artt. 4, 5 e 8 legge 07.08.1990 relativamente alla realizzazione di lavori abusivi ditta

Per cui Il C.T.U. ha accertato, presso il Comune di San Michele al Tagliamento, che la presente Dia è stata sospesa in data 17-03-2008 dalla commissione per il paesaggio per chiarimenti da parte del tecnico incaricato.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Posa di un caminetto prefabbricato in muratura;
- 2) Posa in opera a secco di ciottolato e percorsi in tavolato di legno;
- 3) Diversa realizzazione della struttura pergolato, in particolare la larghezza di 4.35 m, numero e posizione dei pilastri, materiali della copertura.

Regolarizzabili mediante: Le opere al punto 1 e 2 sono presumibilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria, mentre le opere al punto tre sono da demolire. Il C.T.U., sentito il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica arch. Alberto Gherardi, parlava con il funzionario del Comune incaricato, p.i. Leonardo Glerean, il quale gli comunicava che le difformità relative alla costruzione del pergolato non sono sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: 1) Posa di un caminetto prefabbricato in muratura;

2) Posa in opera a secco di ciottolato e percorsi in tavolato di legno; 3) le difformità nella costruzione del pergolato non sono sanabili.

Spese e oneri per la regolarizzazione ed il ripristino dei luoghi: si veda conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale 185 del 12/10/1977 ed approvato con delibera giunta regionale 5000 del 02/10/1979.
Zona omogenea:	zona: area ad uso misto
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione Indice di fabbricazione: 3 m ³ /m ² ; Superficie coperta 0.33, Numero di piani 6, usi residenziale, servizi e attrezzature, tipo edilizio linea
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3
Rapporto di copertura:	0.33

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Posa di un caminetto prefabbricato in muratura;
- 2) Posa in opera a secco di ciottolato e percorsi in tavolato di legno;
- 3) Diversa realizzazione della struttura pergolato, in particolare la larghezza di 4.35 m, numero e posizione dei pilastri, materiali della copertura (cfr. allegato 5, foto dalla n° 19 a 22).

Regolarizzabili mediante: Le opere al punto 1 e 2 sono presumibilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria, mentre le opere al punto tre sono da demolire

Descrizione delle opere da sanare: 1) Posa di un caminetto prefabbricato in muratura; 2) Posa in opera a secco di ciottolato e percorsi in tavolato di legno. 3) le difformità nella costruzione del pergolato non sono sanabili.

Spese di sanatoria presunte per le opere al punto 1 e 2: **€ 1.500,00.**

Oneri presunti per la demolizione della tettoia ed il ripristino dei luoghi: **€ 5.000,00.**

Note: Il C.T.U., sentito il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica arch. Alberto Gherardi, parlava con il funzionario del Comune incaricato, p.i. Leonardo Glerean, il quale gli comunicava che

le difformità relative alla costruzione del pergolato non sono sanabile, mentre le opere al punto 1 e 2 sono presumibilmente sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione

L'appartamento è ubicato in Bibione, via Atlante n. 38, in una palazzina facente parte del Condominio "Mariella ". La palazzina è situata nella zona centrale del Comune di Bibione, in una zona dotata di tutti i servizi, il piano terra della palazzina è destinato a negozi, mentre i piani soprastanti a civile abitazione.

PARTI COMUNI ASSEGNATE IN USO ESCLUSIVO La porzione di scoperto condominiale viene assegnata in uso esclusivo, per il parcheggio degli automezzi, alle sole unità immobiliari abitative di piano primo, secondo, terzo e quarto, per il carico e scarico di merci all'unità immobiliare adibita a bar-gelateria- pasticceria - pizzeria. Le spese per la manutenzione di detto scoperto verranno sostenute in parti proporzionali dagli stessi assegnatari. Costituiscono parti comuni della palazzina il terrazzo di copertura che viene assegnato in uso esclusivo, alle unità immobiliari contraddistinte con numero 25 (sub 25) e 26 (sub 24). Le spese di manutenzione ordinaria di detta coperto verranno sostenute dagli assegnatari dell'uso esclusivo. Le spese di manutenzione straordinaria, ripartite ai sensi dell'art. 1126 del C.C.

Il vano sottoscala del piano terra, posto all'ingresso del condominio, viene dato in uso esclusivo, in parti uguali alle unità immobiliari contraddistinte col numero 26 (sub 24) e 4 (sub. 26).

L'appartamento per civile abitazione è sito al quarto piano (quinto fuori terra) di una palazzina composta da cinque piani fuori terra (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 8). L'appartamento è composto da un vano con angolo cottura più accessori (antibagno e bagno). Il vano ha una superficie netta pari a 22,80 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 10 alla n°. 15), l'antibagno ha una superficie netta pari a 1,70 mq, mentre il bagno ha una superficie di 2.7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 16 alla n°. 18), lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 176, composta da un terrazzo a livello in uso esclusivo (cfr. allegato 5 foto dalla n. 19 alla n. 22). L'altezza utile degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.22. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1961, ha struttura portante in cemento armato e solai del tipo misto in laterizio e calcestruzzo, esposizione a sud, a nord ed ad ovest. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso. Sulla terrazza è stato costruito una tettoia con struttura portante in legno aventi le dimensioni di circa 7.9 m per 4,3 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: interviene nella compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale avente partita iva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31,83**

E' posto al piano: primo quarto (quinto fuori terra).

L'edificio è stato costruito nel: dal 1961 al 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: Consiste in uno split della Marca Elettra della potenza in riscaldamento paria 2140 W.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: non è stato fornito il certificato di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale netta	27,50	1,00	27,50	€ 2.200,00
muri interni	sup reale netta	0,63	1,00	0,63	€ 2.200,00
muri perimetrali	sup reale netta	3,10	1,00	3,10	€ 2.200,00
muri perimetrali in comunione	sup reale netta	0,60	1,00	0,60	€ 2.200,00

31,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2015

Zona: Bibione

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

Accessori:

Abitazione1.

Vano sottoscala del piano terra(superficie di circa 2,5 mq), posto all'ingresso del condominio, viene dato (cfr. regolamento condominiale) in uso esclusivo ed in parti uguali alla unita immobiliare su descritta e all'unita immobiliare al sub. 26

Valore a corpo: € **1.400**

Abitazione 1.

Terrazzo posto al piano quinto - Sviluppa una superficie complessiva di 176 mq, viene dato (cfr. regolamento condominiale) in uso esclusivo all'appartamento.

Valore a corpo: € **35.000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.2) Metodo sintetico-comparativo (II). E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Michele al Tagliamento; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bibione; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2450.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso sottoscala ad uso esclusivo con l'unita al sub. 26, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	27,50	€ 2.200,00	€ 60.500,00
muri interni	0,63	€ 2.200,00	€ 1.386,00
muri perimetrali	3,10	€ 2.200,00	€ 6.820,00
muri perimetrali in comunione	0,60	€ 2.200,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.026,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 73.333,33
Valore corpo			€ 71.679,67
Valore accessori			€ 36.400,00
Valore complessivo intero			€ 108.079,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.079,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso sottoscala ad uso esclusivo con l'unita al sub. 26, con annesso Terrazzi	31,83	€ 108.079,67	€ 108.079,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.019,92
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 513,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.046,26

Prezzo di vendita del lotto: € 74.000,00

Allegati

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
 - a) planimetria catastale dell'appartamento;
 - b) una visura catastale;
 - c) una mappa;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:
 - a) sei richieste di documentazione;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (trentuno foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
 - a) un nulla osta;
 - b) due autorizzazioni di abitabilità;
 - c) un concessione - autorizzazione in sanatoria;
 - d) una DIA n. 01974-0-09,
 - e) una DIA n. 01974-0-10,
 - f) una DIA n. 01974-01-10;
- 7a) copia conforme all'originale dell'atto di provenienza
- 7b) copia del regolamento condominiale;
- 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile;
- 9) documentazione energetica: a) copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) una risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 11) due ispezione ipotecarie.

Data generazione:
01-06-2016 10:06:55

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita