

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **192/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione di tipo**  
**civile e posto auto scoperto**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Buoso  
**Codice fiscale:** BSULCN52E21B642K  
**Partita IVA:** 00727790271  
**Studio in:** Via Strada Nuova 20 - Caorle  
**Telefono:** 042181974  
**Fax:** 042181974  
**Email:** studiobuosoluciano@libero.it  
**Pec:** luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Descrizione zona:** Semicentrale-residenziale turistica

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] Proprietà  
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in  
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 49, particella 1594, subalterno 33, indirizzo Via Iudrio N.19, piano 1, comune San  
Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, superficie 52, rendita  
€ € 387,34, [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] età 1/2 in regime di comunione  
dei beni con [REDACTED]

foglio 49, particella 1594, subalterno 68, indirizzo Via Iudrio N.19, piano Terra, comune  
San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, superficie mq  
13, rendita € 23,50, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Paciolla Raffa-  
ella Proprietà per 2321/200000 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Mauri Andrea  
Proprietà per 2321/200000,

foglio 49, particella 1594, subalterno 3, indirizzo [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED], pi-

ano Terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 780

### 2. Possesso

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Creditori Iscritti:** Villaggio Sirenause

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Regime Patrimoniale:** Comunione dei beni  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto  
**Prezzo da libero:** € 116.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Località Bibione**  
Via Ludrio N. 19

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto**

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 di tipo civile e posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Bibione, Via Ludrio N. 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 49, particella 1594, subalterno 33, indirizzo Via Ludrio N.19, piano 1, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, superficie 52, rendita € € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni pari a 22,49 millesimi costituite da: aree scoperte destinate a verde ( foglio 49 mappale 1594 sub 1); piscina ed i relativi vani accessori ed impianti collegati ( foglio 49 mappale 1594 sub 2)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 49, particella 1594, subalterno 68, indirizzo Via Ludrio N.19 , piano Terra, comune San Michele al Tagliamento , categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € 23,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,72

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
2321/200000 [redacted] Proprietà  
tà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà per 2321/200000, foglio  
49, particella 1594, subalterno 3, indirizzo [redacted]  
[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] piano Terra, comune San  
Michele al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 780

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Semicentrale uso residenziale turistico (posto ai margini della località Bibione a m. 1.700 circa dal centro)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centro turistico balneare.

**Servizi offerti dalla zona:** Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (discreto), Scolastico superiore 1° gr. Latisana e Portogruaro (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro turistico balneare e lagunare di Bibione.

**Attrazioni storiche:** Concordia Sagittaria e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Latisana 10 Km, Ospedale Civile Latisana 10 Km, Servizio bus di linea urbano ed extraurbano In loco

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Appartamento uso vacanze usato nel periodo estivo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Villaggio Sirenause contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 10/06/2016 ai nn. 18122/12349.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Millesimi 23,21

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Piscina uso condomini.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Si allega certificazione APE

**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 25/06/2007, ai nn. 63678/19146; registrato a Latisana, in data 27/06/2007, ai nn. 1096/17; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27246/15681.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6575-E1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di Nuovo Fabbricato ad uso abitazioni (comparto E1)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/04/1976 al n. di prot. 3584

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 2940

Numero pratica: 6575/0/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: modifica spessore murature perimetrali e forometrie, riduzione di porticati e di altezze edifici

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 44157

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 24238

Numero pratica: 44156

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A. edilizia in sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2006 al n. di prot. 44156

Numero pratica: 26788

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento impianto elettrico, alcuni bagni blocco 1, pavimentazioni interene e tinteggiature

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/07/2007 al n. di prot. 26788

Numero pratica: 29109

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento impianto elettrico, alcune forometrie, alcune pensiline, guaine coperture, pavimentazioni esterne e ritenteggiature

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2007 al n. di prot. 29109

Numero pratica: 06575/0/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Esecuzione piscina difforme al progetto approvato

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/11/2010 al n. di prot. 40732

Rilascio in data 06/06/2012 al n. di prot. 19233

Abitabilità/agibilità in data 22/08/2012 al n. di prot. 6418

### 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:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 72 del 20-12-1971
Zona omogenea:	Residenza turistica tipo C lottizzazione Riva-Bresciani
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc 0.80/mq
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	m. 14
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto**

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1) porzione posta nella parte centrale di un fabbricato pluri-familiare "a schiera" costituito da n. 13 unità, ultimato nell'anno 1977, disposta al piano primo e posto auto scoperto sito nella parte antistante, (foto A2). L'edificio è ubicato ai margini del centro balneare di Bibione, a circa 1,7 chilometri dal centro e circa 2,0 chilometri dal mare e costituisce un compendio immobiliare di n. 3 fabbricati per un totale di n. 40 unità immobiliari uso abitazioni balneari e n. 40 posti auto scoperti, denominato "Condominio Villaggio Sirenause". L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Iudrio". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da soletta costituita da un solaio orizzontale di laterizio e cemento con sovrastante guaina bituminosa. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica. I serramenti interni sono costituiti da finestre in alluminio con vetro camera e porte in legno. E' provvisto di impianto idrico, elettrico e condizionamento d'aria; NON è provvisto di impianto di riscaldamento ed il gas è fornito con bombole. le utenze risultano collegate. L'abitazione in oggetto è sita al piano primo ed è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo, (foto A3) con terrazza esterna,(foto A4), da una cucina, (foto A5), da un bagno, (foto A6), e da n. 2 camere da letto, (foto A7 e A8); l'altezza del piano è di m 2,70. L'accesso all'abitazione avviene sul lato nord da una scala comune esterna (foto A9) con patio esterno, (foto A10). Costituisce parte comune la piscina ( foto A11) e la cabina elettrica (foto A12). ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E IL POSTO AUTO SONO RISULTATI LIBERI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' DISCRETO.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] (fiena propriet)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.800 - MAX. 2.200) = 2.200 €/MQ (MAX.)

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ULTIMATO ANNO 11-2007) - ANNI 10): 0,95

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "DISCRETO" ( MIN. 0,90 MAX. 0,95): MEDIO 0,92

VALORE DI MERCATO: 2.200 X 0,95 X 0,92 = 1922 €/MQ (ARROTONDATO 1900 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE TERRAZZO E PATIO: COEFF. 0,25

SUPERFICIE POSTO AUTO SCOPERTO: COEFF. 0,50

CALCOLO: ABITAZIONE 1° P. : MQ 60,00 x Coeff. 1,00 = MQ 60,00

ABITAZIONE TERRAZZO E PATIO : MQ 21,05 x Coeff. 0,25 = MQ 5,40

POSTO AUTO SCOPERTO : MQ 13,00 x Coeff. 0,50 = MQ 6,50

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 71,90

( ARROTONDATA A MQ 72,00)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale turistica	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 1.900,00

72,00

**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: 2-2016

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: vacanze estive

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2200

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare  
Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Civili, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 1.800 max. 2.200; a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze; b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio; c) lo stato del fabbricato; d) l'ubicazione all'interno di

un villaggio turistico con di piscina e aree verdi ; e) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia; f) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione residenziale: 2.200 € /mq di superficie lorda. ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Bibione..

## 8.2 Valutazione corpi:

### Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale turistica	72,00	€ 1.900,00	€ 136.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.800,00
Valore corpo	€ 136.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.800,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	72,00	€ 136.800,00	€ 136.800,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.800,00
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:	€ 116.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 116.000,00

## 8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO

**Allegati**

- A) n. 12 foto da A1 a A12
- B) Verbale di primo accesso
- C) Certificato di stato civile e matrimoni 
- D) Pratiche edilizie per regolarità edilizia
- E) Visura Catasto Fabbricati
- F) Planimetrie catastali
- G) Certificato agibilità
- H) Millesimi di proprietà parti comuni e spese non pagate
- I) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate
- L) Attestato di prestazione energetica (APE)
- M) Atto di compravendita Notaio Spanò

Data generazione:  
19-03-2017 18:03:59

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Buoso**

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **192/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**INTEGRAZIONE: PUNTO 1.1 DATI CATASTALI Part.1494 sub 3**

**PUNTO 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione di tipo**  
**civile e posto auto scoperto**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Buoso  
**Codice fiscale:** BSULCN52E21B642K  
**Partita IVA:** 00727790271  
**Studio in:** Via Strada Nuova 20 - Caorle  
**Telefono:** 042181974  
**Fax:** 042181974  
**Email:** studiobuosoluciano@libero.it  
**Pec:** luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Descrizione zona:** Semicentrale-residenziale turistica

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] Proprietà  
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in  
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 49, particella 1594, subalterno 33, indirizzo Via Iudrio N.19, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, superficie 52, rendita € 387,34, [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 49, particella 1594, subalterno 68, indirizzo Via Iudrio N.19, piano Terra, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € 23,50, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 49, particella 1594, subalterno 3, indirizzo Via Iudrio, piano terra, cabina ENEL, comune di San Michele al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 780, proprietà per 2321/200000, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### 2. Possesso

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto e cabina ENEL

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Villaggio Sirenause , Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Regime Patrimoniale:** Comunione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Corpo:** Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Iudrio N. 19 - Località Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**Prezzo da libero:** € 116.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**  
Località/Frazione **Località Bibione**  
Via Ludrio N. 19

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto**

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 di tipo civile e posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Bibione, Via Ludrio N. 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 49, particella 1594, subalterno 33, indirizzo Via Ludrio N.19, piano 1, comune San Michele al Tagliamento , categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, superficie 52, rendita € € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni pari a 22,49 millesimi costituite da: aree scoperte destinate a verde ( foglio 49 mappale 1594 sub 1); piscina ed i relativi vani accessori ed impianti collegati ( foglio 49 mappale 1594 sub 2)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 49, particella 1594, subalterno 68, indirizzo Via Ludrio N.19 , piano Terra, comune San Michele al Tagliamento , categoria C/6, classe 8, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € 23,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,72

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Mauri Andrea.

Proprietà per 2321/200000, foglio 49, particella 1594, subalterno 3, indirizzo via Ludrio, cabina ENEL, piano terra, commune di San Michele al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 780.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Semicentrale uso residenziale turistico (posto ai margini della località Bibione a m. 1.700 circa dal centro)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centro turistico balneare.

**Servizi offerti dalla zona:** Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (discreto), Scolastico superiore 1° gr. Latisana e Portogruaro (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro turistico balneare e lagunare di Bibione.

**Attrazioni storiche:** Concordia Sagittaria e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Latisana 10 Km, Ospedale Civile Latisana 10 Km, Servizio bus di linea urbano ed extraurbano In loco

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Appartamento uso vacanze usato nel periodo estivo.

**4. - Iscrizione di ipoteca:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Villaggio Sirenause contro [REDACTED] scritto/trascritto a Venezia in data 10/06/2016 ai nn. 18122/12349.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Villaggio Sirenause contro [REDACTED] scritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13316/9053.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] scritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19487/3198; Importo ipoteca: € 208.867,04; Importo capitale: € 104.435,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di , Banca di Credito Coop. [redacted] contro [redacted]  
[redacted] A rogito di Notaio Gonzales Gianluca in data 28/02/2013 ai nn. 3696/2637; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/03/2013 ai nn. 8496/1104; Importo ipoteca: € 580.000; Importo capitale: € 290.000;

Note: VIENE RILEVATO CHE NELLA PROCEDURA L'IPOTECA VOLONTARIA E' STATA INDICATA A FAVORE DELLA "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO E VALLI B.C." MENTRE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA E' RISULTATA A FAVORE DI "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPREMO (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA".

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di , Banca Popolare FriuAdria contro [redacted] A rogito di Notaio Spanò in data 25/06/2007 ai nn. 63679/19147; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2007 ai nn. 27247/6987; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi 23,21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piscina uso condomini.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Si allega certificazione APE

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] Coniugi in regime di comunione dei beni. dal 25/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Spanò, in data 25/06/2007, ai nn. 63678/19146; registrato a Latisana, in data 27/06/2007, ai nn. 1096/17; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27246/15681.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6575-E1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di Nuovo Fabbricato ad uso abitazioni (comparto E1)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/04/1976 al n. di prot. 3584

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 2940

Numero pratica: 6575/0/01  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica  
Per lavori: modifica spessore murature perimetrali e forometrie, riduzione di porticati e di altezze edifici  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 44157  
Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 24238

Numero pratica: 44156  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: D.I.A. edilizia in sanatoria  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 03/11/2006 al n. di prot. 44156

Numero pratica: 26788  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Rifacimento impianto elettrico, alcuni bagni blocco 1, pavimentazioni interene e tinteggiature  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/07/2007 al n. di prot. 26788

Numero pratica: 29109  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Rifacimento impianto elettrico, alcune forometrie, alcune pensiline, guaine coperture, pavimentazioni esterne e ritenteggiature  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 24/07/2007 al n. di prot. 29109

Numero pratica: 06575/0/06  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: Esecuzione piscina difforme al progetto approvato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/11/2010 al n. di prot. 40732  
Rilascio in data 06/06/2012 al n. di prot. 19233  
Abitabilità/agibilità in data 22/08/2012 al n. di prot. 6418

## 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:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 72 del 20-12-1971
Zona omogenea:	Residenza turistica tipo C lottizzazione Riva-Bresciani
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc 0.80/mq
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	m. 14
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto**

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1) porzione posta nella parte centrale di un fabbricato plurifamiliare "a schiera" costituito da n. 13 unità, ultimato nell'anno 1977, disposta al piano primo e posto auto scoperto sito nella parte antistante, (foto A2). L'edificio è ubicato ai margini del centro balneare di Bibione, a circa 1,7 chilometri dal centro e circa 2,0 chilometri dal mare e costituisce un compendio immobiliare di n. 3 fabbricati per un totale di n. 40 unità immobiliari uso abitazioni balneari e n. 40 posti auto scoperti, denominato "Condominio Villaggio Sirenause". L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Iudrio". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da soletta costituita da un solaio orizzontale di laterizio e cemento con sovrastante guaina bituminosa. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica. I serramenti interni sono costituiti da finestre in alluminio con vetro camera e porte in legno. E' provvisto di impianto idrico, elettrico e condizionamento d'aria; NON è provvisto di impianto di riscaldamento ed il gas è fornito con bombole. le utenze risultano collegate. L'abitazione in oggetto è sita al piano primo ed è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo, (foto A3) con terrazza esterna,(foto A4), da una cucina, (foto A5), da un bagno, (foto A6), e da n. 2 camere da letto, (foto A7 e A8); l'altezza del piano è di m 2,70. L'accesso all'abitazione avviene sul lato nord da una scala comune esterna (foto A9) con patio esterno, (foto A10). Costituisce parte comune la piscina ( foto A11) e la cabina elettrica (foto A12). ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E IL POSTO AUTO SONO RISULTATI LIBERI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' DISCRETO.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**E' posto al piano: **1°**L'edificio è stato costruito nel: **1977**L'edificio è stato ristrutturato nel: **2006**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **19**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

Stato di manutenzione generale: **discreto****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.800 - MAX. 2.200) = 2.200 €/MQ (MAX.)

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ULTIMATO ANNO 11-2007) - ANNI 10): 0,95

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "DISCRETO" ( MIN. 0,90 MAX. 0,95): MEDIO 0,92

VALORE DI MERCATO: 2.200 X 0,95 X 0,92 = 1922 €/MQ (ARROTONDATO 1900 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE TERRAZZO E PATIO: COEFF. 0,25

SUPERFICIE POSTO AUTO SCOPERTO: COEFF. 0,50

CALCOLO: ABITAZIONE 1° P. : MQ 60,00 x Coeff. 1,00 = MQ 60,00

ABITAZIONE TERRAZZO E PATIO : MQ 21,05 x Coeff. 0,25 = MQ 5,40

POSTO AUTO SCOPERTO : MQ 13,00 x Coeff. 0,50 = MQ 6,50

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 71,90

( ARROTONDATA A MQ 72,00)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale turistica	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 1.900,00
			72,00	

72,00

**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: 2-2016

Zona: Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: vacanze estive

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2200



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Civili, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 1.800 max. 2.200; a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze; b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio; c) lo stato del fabbricato; d) l'ubicazione all'interno di un villaggio turistico con di piscina e aree verdi ; e) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia; f) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione residenziale: 2.200 €/mq di superficie lorda. ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Bibione.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale turistica	72,00	€ 1.900,00	€ 136.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.800,00
Valore corpo	€ 136.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile e posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	72,00	€ 136.800,00	€ 136.800,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.800,00
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:	€ 116.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 116.000,00

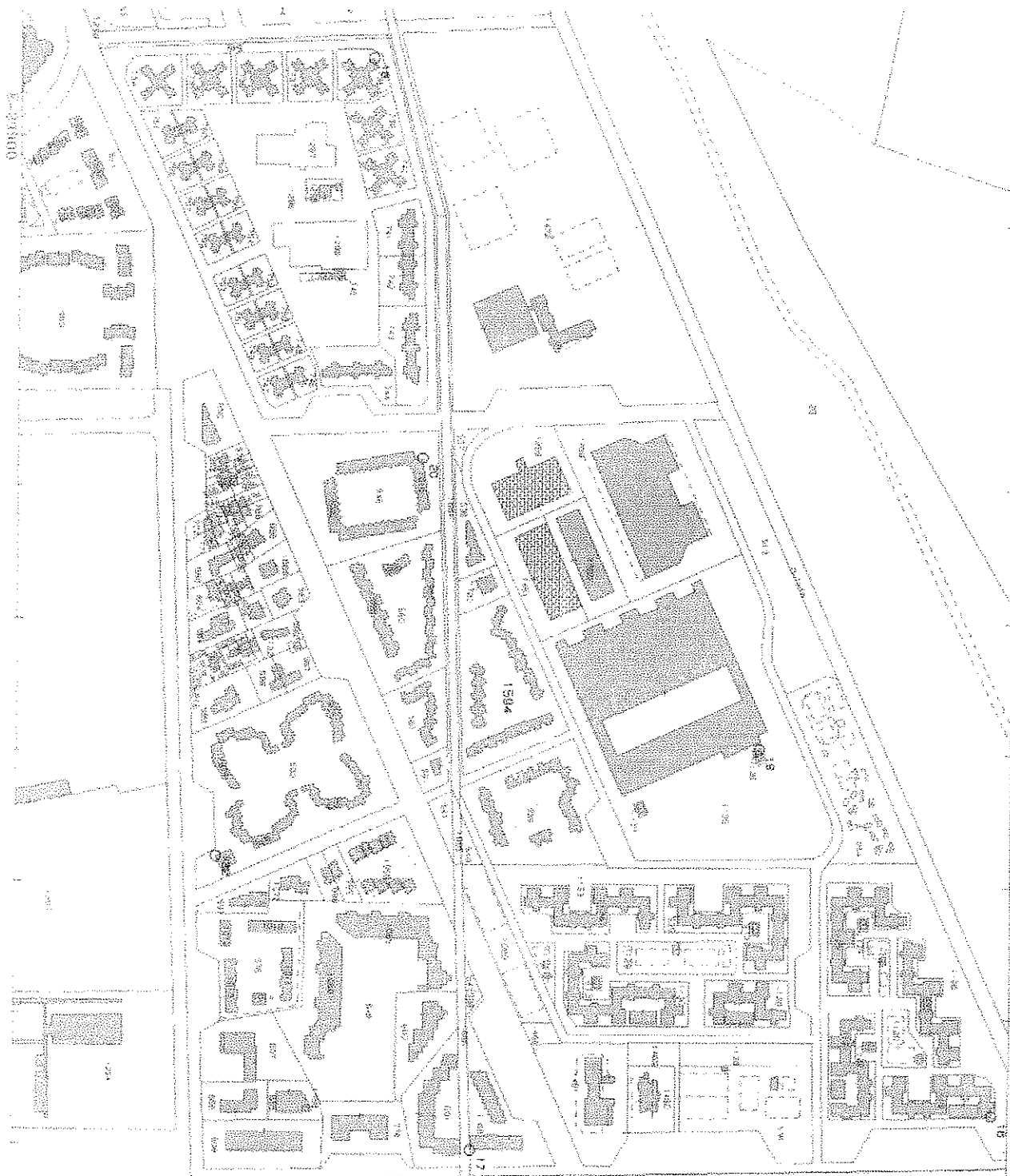
**8.5 Regime fiscale della vendita**

IMP. REGISTRO

**Allegati**

N) Ispezioni Ipotecarie

Data generazione:  
15-05-2017 10:05:54L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Buoso**



Via... (vertical text on the left side of the plan)

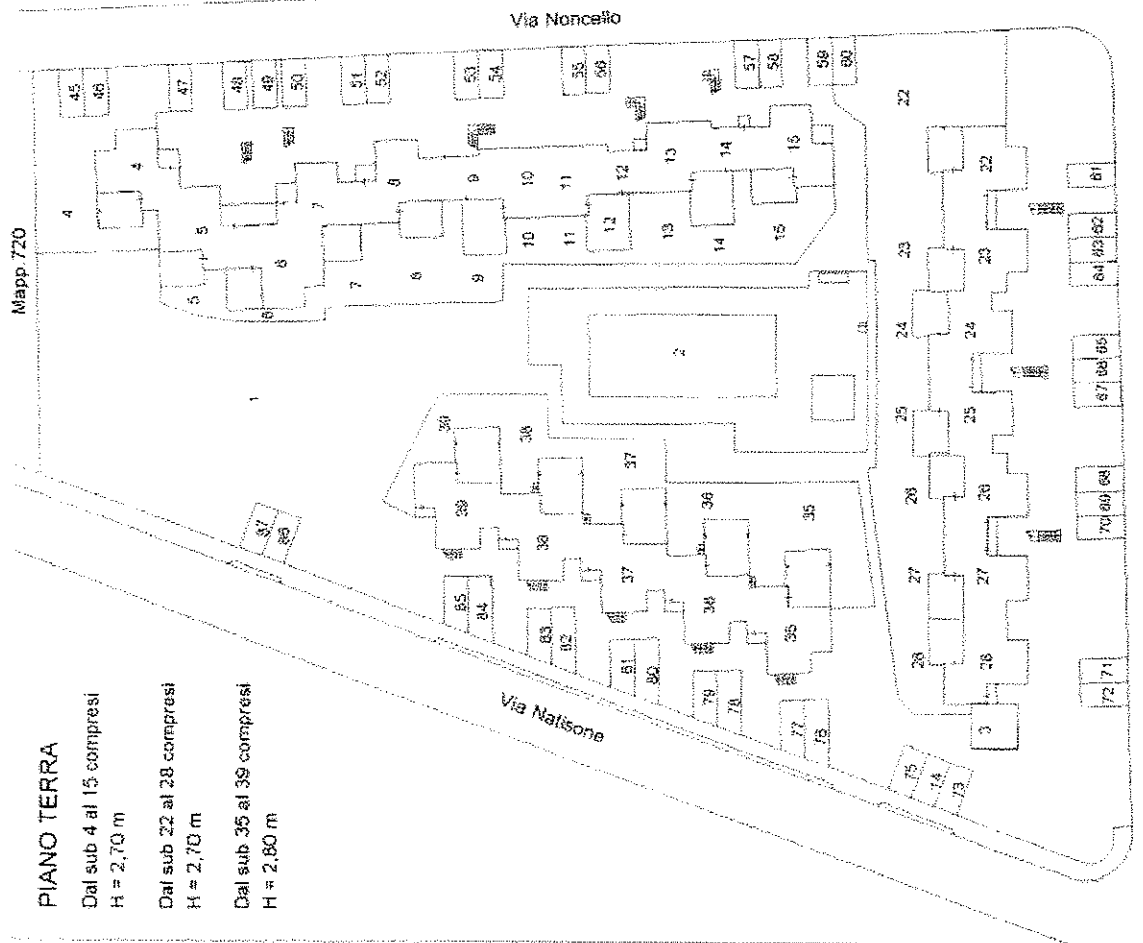
Via... (vertical text on the right side of the plan)

Comune di MICHELE TAGLIAMENTO  
Foglio 49

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cartacea: 1000.000 x 750.000 metri

8-Mar-2017 11:27:12  
Prot. n. 7119190/2017





Mapp. 720

**PIANO TERRA**

Dal sub. 4 al 15 compresi  
H = 2,70 m

Dal sub. 22 al 28 compresi  
H = 2,70 m

Dal sub. 35 al 39 compresi  
H = 2,80 m

**PIANO PRIMO**

Dal sub. 16 al 21 compresi  
H = 2,70 m

Dal sub. 29 al 34 compresi  
H = 2,70 m

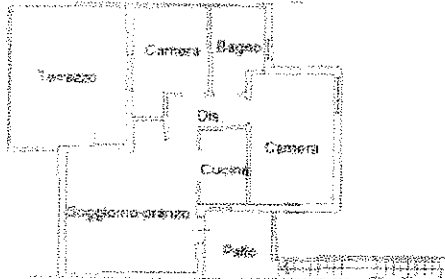
Dal sub. 40 al 44 compresi  
H = 2,80 m



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Elettrotecnica da u. i. n. in Comune di San Michele Al Tagliamento	
Via Natissone _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Murallo Loric
Foglio: 49	Scritto all'albo:
Particella: 1594	Geometra
Subalterno: 31	Prov. Udine
	N. 1701

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
H=2.70m

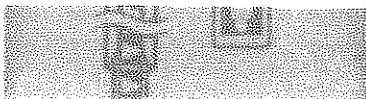


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____	
Planimetria di u.l.v. in Comune di San Michele Al Tagliamento	
Via Natissone _____ civ. _____	
Identificativa Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Murelio Lorio
Foglio: 42	Iscritto all'albo:
Particella: 1594	Geometri
Subalterna: 68	Prov. Udine N. 1701

scheda n 1      Scala 1:200

POSTO  
AUTO  
SCOPERTO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliamento	
Via Matisone _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione:	Murelio Lorio
Foglio: 49	Iscritto all'albo:
Particella: 1594	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Udine _____ N. 1701

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA  
H=4,20m

