


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

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **24/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042741141 - 3398196143

E-mail: [massimiliano.zannier@gmail.com](mailto:massimiliano.zannier@gmail.com)

Pec: [m.zannier@epap.conafpec.it](mailto:m.zannier@epap.conafpec.it)

**Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)**  
**Via della Pace**

**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: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Via della Pace

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune San Michele al Tagliamento, foglio 24, particella 1114, subalterno 3, indirizzo Via della Pace n.7, piano T, categoria C/1, classe 11, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie 43 m<sup>2</sup>, rendita € 638,24  
Intestazione: [REDACTED]

Derivante da: Atto di compravendita del 14/12/2002 a rogito del Notaio dott. Alfredo Catena, Rep.n.107097, racc.n.24480, trascritto a Udine il 19/12/2002 al n. 42629 Reg.Gen e n.28866 Reg.Part., registrato a Udine il 30/12/2002 al n.10893.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come indicato nel Rendiconto Consuntivo 2016 e Preventivo Ordinario 2017 (vedi all..15-16-17-18-19), i millesimi di proprietà sono pari a 64,00 .

Confini: partendo da nord in senso orario, sub.5-6-9 sub.1.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, sulla parete sud-ovest del fabbricato, la superficie finestrata risulta essere più ampia ed occupare anche la porzione di muro disegnata in prossimità del bagno.
- Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria catastale
- Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna
- Regolarizzazione planimetria catastale: € 500,00
- Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

NOTE: La difformità sopra segnalata non comporta variazione dei vani e della superficie catastale dell'immobile.

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

Trattasi di zona abitata posta al centro della cittadina di San Michele al Tagliamento. Nella vicinanza vi è la presenza di fabbricati adibiti ad uso abitativo, locali pubblici e commerciali, chiesa, municipio. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si possono raggiungere le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:** percorsi forestali di Bibione, foce del fiume Tagliamento.

## 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato dalla sig.ra Cannavo Jessica titolare della ditta "Pensieri Fioriti", con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2012 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile (vedi allegato n.5).

- Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**NOTE:** Date le peculiarità della zona in cui è ubicato il bene pignorato (zona centrale con visibilità), tenuto conto che per il Comune di San Michele al Tagliamento non viene riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato tramite colloqui con operatori del settore. Dalla suddetta analisi si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, considerando la zona e le condizioni dell'immobile, possa essere calcolato tenendo conto di un valore unitario di 10 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 440,00 € mensili (10 €/m<sup>2</sup> x 44 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 5.280,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 400,00 € mensili (per un totale di 4.800,00 € annuali), ossia un valore inferiore di circa il 10 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

- Contratto Registrato a Latisana il 07/05/2012 ai nn.930

- Tipologia contratto: 6+6

- Data di rilascio: 05/05/2018

**NOTE:** La conduttrice mi ha comunicato di aver inviato tramite raccomandata disdetta al locatore nel mese di novembre 2017 e pertanto l'immobile dovrebbe venire rilasciato dopo 6 mesi ovvero nel mese di aprile 2018.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### • Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A., C.F.02089921205;

Contro: [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di: Notaio dott.Spanò di San Giuliano Guido in data 04/04/2002 ai nn. 48198;

Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio in data 12/04/2002 ai nn. 12505/2392;

Importo ipoteca: € 340.000,00;

Importo capitale: € 170.000,00.

**Note:**Relativamente alla formalità sopra indicata, risultano presenti le seguenti annotazioni –  
Annotazione presentata il 25/09/2002,reg.par.3895,reg.gen.31666,tipico atto 808-erogazione a saldo  
Annotazione presentata il 26/06/2003,reg.par.4334,reg.gen.26026,tipico atto 819-restrizione di beni  
Annotazione presentata il 01/06/2017,reg.par.3050,reg.gen.17520,tipico atto 819-restrizione di beni

• **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio in data 28/12/2009 ai nn. 44661/9944;

Importo ipoteca: € 14.000,00;

Importo capitale: € 7.506,81.

Note: Nella sezione B-Immobili sono indicati anche altri immobili oltre al bene pignorato.

• **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio in data 05/12/2012 ai nn. 33620/4971;

Importo ipoteca: € 15.000,00;

Importo capitale: € 11.089,18.

Note: Nella sezione B-Immobili sono indicati anche altri immobili oltre al bene pignorato.

• **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di: Tespa San Paolo Spa, C.F.00799960158;

Contro: [REDACTED];

Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio in data 21/02/2017 ai nn. 5450/3550.

Dati precedenti relativi al corpo A

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

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il valore medio ricavato dai bilanci condominiali per gli anni 2016-2017 è pari a circa 181,00 €

- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato nella documentazione fornitami dall'amministratore condominiale (vedi allegati 15-16-17-18-19) alla data del 06/11/2017 la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio era pari a 1014,14 €.

- **Millesimi di proprietà:** Come indicato nei bilanci consuntivo 2016 e preventivo 2017 consegnatimi dall'amministratore condominiale (vedi allegati 16-17) i millesimi di proprietà dell'esecutato sono pari a 64,00

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trattasi di negozio posto al piano terra

- **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

- **Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Copia dell' ACE/APE e del libretto di impianto, seppur richiesti dal sottoscritto, non sono stati forniti né dall'esecutato né dall'affittuaria. Tali documenti non risultavano depositati presso gli uffici comunali. Inoltre, da controllo effettuato su Ve.Net.energia-edifici del portale della Regione Veneto, non risulta depositato nessun ACE/APE per i riferimenti catastali identificativi dell'immobile pignorato. Come riportato nel portale della Regione Veneto-Ve.Net energia-edifici, non è possibile registrare in Ve.Net.energia-edifici un A.P.E. senza disporre del libretto di impianto relativo al servizio energetico presente nell'immobile per i motivi che vengono di seguito elencati, come riportati sul portale stesso: "... ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E.. Il codice catasto del libretto di impianto ed il relativo codice chiave sono indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della scheda 1 del libretto di impianto. Il libretto di impianto deve essere richiesto esclusivamente al Responsabile dell'impianto, che può essere il Proprietario, l'Occupante (a qualsiasi titolo), l'Amministratore di Condominio o il Terzo responsabile, al quale deve essere stato consegnato dall'installatore o dal manutentore che ha provveduto alla relativa compilazione e registrazione nel sistema telematico C.I.R.C.E. (<https://catasto-impianti-termici.regione.veneto.it/>)...". Tenendo conto della normativa vigente, non avendo copia del libretto di impianto, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a redarre l'APE per l'immobile pignorato.

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

**Avvertenze ulteriori:** L'amministratore condominiale tramite e-mail (vedi allegato n.15) mi indicava quanto di seguito riportato: "...A tutt'oggi non esistono eventuali cause in corso con domanda trascritta a carico dell'esecutato per l'immobile in epigrafe. Si precisa, però, che, per un altro Condominio dal sottoscritto amministrato (Condominio Corte della Ghiacciaia sito in Via Nazario Sauro n. 8 a Latisana) dove il soggetto di cui sopra possiede un'altra unità immobiliare, è stata attuata una procedura di recupero credito verso terzi pignorando la somma che l'attuale conduttore dell'immobile di San Michele al Tagliamento dovrebbe versare al locatore. Pertanto, in forza di quanto succitato, l'inquilino del locale commerciale del Condominio Ai Portici versa mensilmente il proprio affitto a favore del Condominio Corte della Ghiacciaia.."

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I seguenti dati sono stati ricavati dalla certificazione notarile del Notaio dott. Enrico Siracusano depositata agli atti.

**Titolare/Proprietario:** Società [redacted] dal 13/03/1992 al 31/12/1996.

In forza di: atto di compravendita redatto in data 13/03/1992 a rogito di Notaio dott. Guido Spanò, ai nn.16714; trascritto in data 06/04/1992 ai nn. 8894/6633.

**Titolare/Proprietario:** Società [redacted] dal 31/12/1996 al 24/12/1997.

In forza di: verbale di assemblea straordinaria redatto in data 31/12/1996 a rogito di Notaio dott.ssa Peresson Lucia ai nn.1428; trascritto in data 25/02/1997 ai nn. 5092/3646.

**Titolare/Proprietario:** Società [redacted] dal 24/12/1997 al 08/06/1998.

In forza di: atto di compravendita redatto in data 24/12/1997 a rogito di Notaio dott.ssa Peresson Lucia ai nn. 2891; trascritto in data 28/02/1998 ai nn. 4709/3224.

**Titolare/Proprietario:** Società [redacted]

In forza di: atto di trasferimento sede sociale redatto in data 08/06/1998 a rogito di Notaio dott. Bruno Panella ai nn. 51446; trascritto in data 25/07/1998 ai nn. 19214/12909.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] dal 03/03/2000 al 13/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Frattasio Antonio, in data 03/03/2000, ai nn. 101817; trascritto a , in data 10/04/2000, ai nn. 11735/8047.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] dal 13/06/2000 al 12/02/2002. In forza di: atto di compravendita redatto in data 13/06/2000 a rogito di Notaio dott. Guido Spanò ai nn. 41063; trascritto in data 20/06/2000 ai nn. 18777/12521.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

In forza di: atto di divisione redatto in data 12/02/2002 a rogito di Notaio dott. Spanò di San Giuliano Guido ai nn. 47504; trascritto in data 28/02/2002 ai nn. 6982/5051.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

(attuale proprietario).

In forza di: atto di compravendita redatto in data 14/12/2002 a rogito di Notaio dott. Catena Alfredo ai nn. 107097; trascritto a Udine in data 19/12/2002 ai nn. 42629/28866.

Note: Vedi allegato n.6

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10225/0/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: EDIFICIO AD USO COMMERCIALE-RESIDENZIALE E RECINZIONE (RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N.10225/0/07 DEL 29.05.2000 PROT.15090)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 13/02/2001 al n. di prot. 10225/0/08

Numero pratica: 10225/0/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Presentazione: in data 10/01/2002 al n. di prot. 778

Numero pratica: Dep.n.0346 del 26.01.01

Tipo pratica: atto unico di collaudo statico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 15/06/2002 al n. di prot. 22124

Numero pratica: 10225/0/08: DIA depositata il 10.01.2002 prot.n. 778; Variante C.E.M. 10225/0/08

Tipo pratica: comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori

Presentazione: in data 15/06/2002 al n. di prot. 22124/5

Numero pratica: prot.50218

Tipo pratica: relazione asseverata opere interne

Per lavori: opere interne

Oggetto: variante

Presentazione: in data 24/12/2002 al n. di prot. 50218

Note: in data 27-12-2002 viene protocollata al n.50285 la comunicazione che indica che i lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 26.12.2002

Numero pratica: 10225/0

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di abitabilità

Per lavori: EDIFICIO AD USO COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 01/08/2002 al n. di prot. 29668

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: In risposta alla richiesta del Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, in data 08/11/2017 il Comune di San Michele al Tagliamento mi inviava comunicazione (vedi allegato 22) in cui veniva riportato quanto segue "...In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta in data 16/10/2017 prot. 28170, relativa all'immobile censito al foglio 24 mappale 1114 sub. 3, con la presente si comunica che lo scrivente settore non rilascia detto certificato; Si invita pertanto la ditta in indirizzo, a prendere visione presso i nostri uffici della pratica in argomento...". Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità edilizie.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	variante al PRG ai sensi del D.G.R. 07.12.1999, n. 4364 e della D.C.C. 31.03.1999, n. 39
Zona omogenea:	sottozona B1/a
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati n. 20-21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: In risposta alla richiesta del Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, in data 08/11/2017 il Comune di San Michele al Tagliamento mi inviava comunicazione (vedi allegato 22) in cui veniva riportato quanto segue: "...In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta in data 16/10/2017 prot. 28170, relativa all'immobile censito al foglio 24 mappale 1114 sub. 3, con la presente si comunica che lo scrivente settore non rilascia detto certificato; Si invita pertanto la ditta in indirizzo, a prendere visione presso i nostri uffici della pratica in argomento...". Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità urbanistiche.

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

L'immobile (categoria catastale C/1 – classe 11) di cui al subalterno 3 è un negozio facente parte del condominio denominato "CONDOMINIO AI PORTICI" situato nel territorio del Comune di San Michele al Tagliamento in Via della Pace. Il condominio è costituito complessivamente da 9 appartamenti e 2 negozi oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'immobile pignorato è posto al piano terra dell'edificio e si affaccia sulla strada comunale. Nel complesso l'ingresso nel negozio risulta agevole. La disposizione degli spazi risulta pressoché conforme a quanto indicato nella planimetria catastale: una difformità si rileva nella parete sud-ovest ove in planimetria catastale è indicata la presenza di una porzione di muratura che nella realtà è occupata da vetrata. Tale difformità non comporta una modifica dei vani e delle superfici catastali.

La porta di accesso al negozio è ubicata al centro della parete sud. Le pareti sud, est ed ovest sono dotate di ampie finestre con telaio in alluminio; elevata risulta pertanto la luminosità interna del negozio e la visibilità dall'esterno.

Conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale, vi è la presenza di un antibagno con lavandino e di un bagno dotato di solo water. Nella parete est del bagno c'è una finestra con apertura a battente. Non vi è la presenza di altre aperture oltre a quelle sopra descritte (finestra del bagno e porta di ingresso). L'altezza dell'immobile è uniforme e risulta essere di circa 3,20 m.

Per quanto riguarda il sistema impiantistico, dalla visione della documentazione edilizia depositata presso gli uffici comunali e da quanto constatato in fase di sopralluogo sull'immobile, si è rilevato che l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano. Come riferitomi dall'esecutato e dall'affittuario, considerato che l'immobile viene adibito a negozio rivendita fiori, l'impianto di riscaldamento, anche se completo, non è mai stato realmente utilizzato.

Risultano presenti anche impianto idrico ed elettrico.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

L'immobile risulta abitualmente utilizzato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà



Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva: di circa m<sup>2</sup> 44,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: come riportato nella Dichiarazione di Fine Lavori, le opere di edificazione risultano concluse nel 2002

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto: da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------------------	--

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------------	--

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
----------------	--

Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
---------------------	--

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
-----------	--------------------------------

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> - Note: Come riferitomi dall'esecutato e dall'attuale affittuario, l'impianto di riscaldamento, seppur presente, non è mai stato messo in funzione considerato l'uso per il quale attualmente l'immobile viene adibito (negozio di rivendita fiori). Per i succitati motivi il sottoscritto perito non è in grado di riferire riguardo lo stato di funzionamento dell'impianto.
---------	---



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Essendo l'immobile considerato come edificio principale, la superficie commerciale viene calcolata moltiplicando la superficie reale per un unico parametro, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )
Negozi	Sup reale lorda	44,00	1	44,00	1.450,00
		<b>44,00</b>		<b>44,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per gli immobili commerciali si attesta mediamente sugli 1375,00 €/m<sup>2</sup>. Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (immobile posto in zona centrale e visibile) si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 1450,00 €/m<sup>2</sup>. Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine;

Uffici del registro di Udine;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

**8.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
Negozio	44,00	€ 1.450,00	€ 63.800,00

Valore complessivo intero € 63.800,00

Valore complessivo diritto e quota € 63.800,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Negozio	Negozi, botteghe [C1]	44,00	€ 63.800,00	€ 63.800,00

**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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( 15% )

€ 9.570,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.014,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 52.715,86

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 50.000,00

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero":

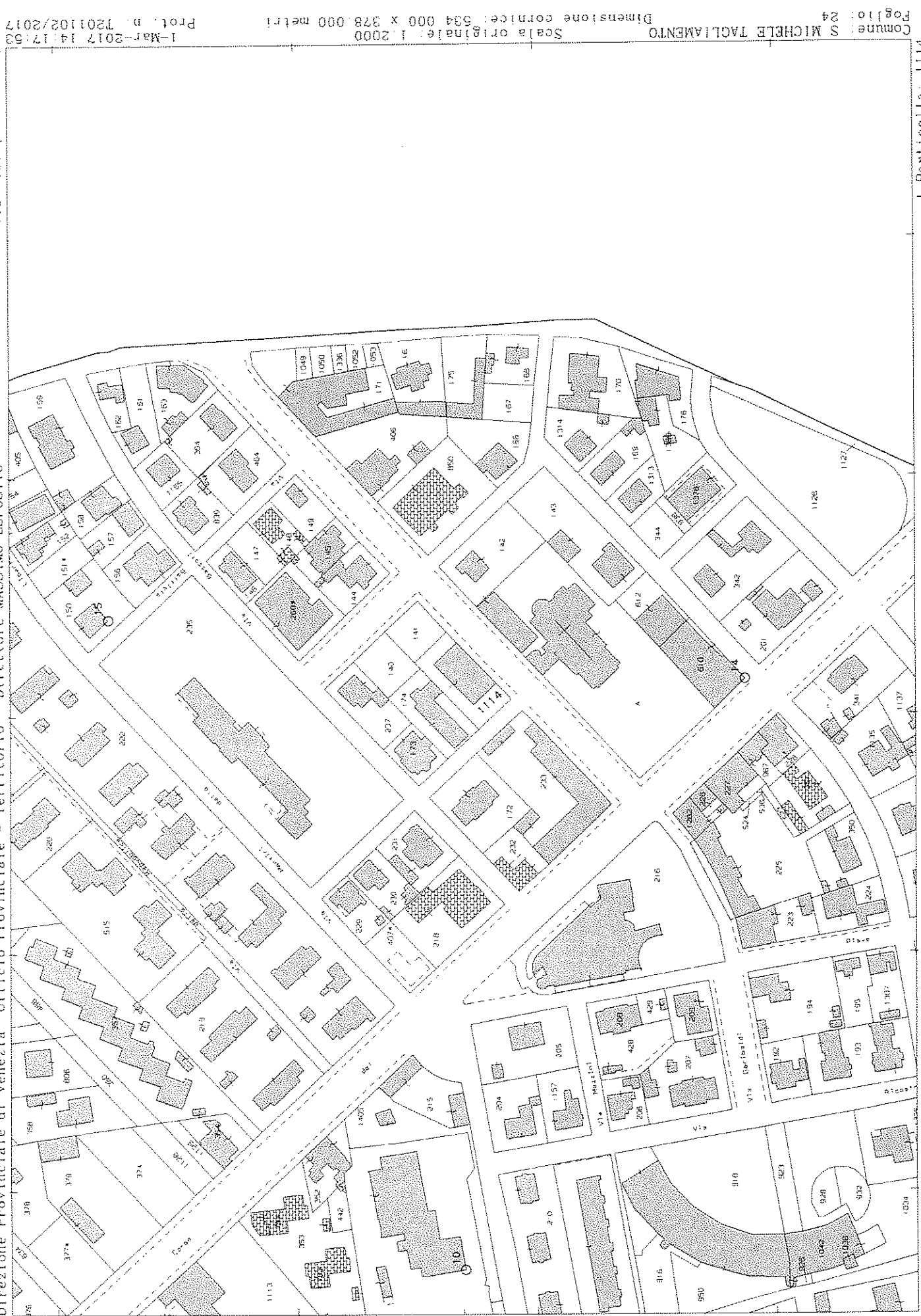
€ 52.700,00

**Allegati:**

- E.I.24.17\_Allegato 1 - Estratto\_di\_mappa\_San Michele al Tg.\_fg.24\_p1114
- E.I.24.17\_Allegato 2 - Visura storica\_San Michele al Tg.\_fg.24\_p.1114\_sub.3
- E.I.24.17\_Allegato 3 - El.Planimetrico\_San Michele al Tg.\_fg.24\_p.1114
- E.I.24.17\_Allegato 4 - Planimetria interna\_PLN\_107039449\_1
- E.I.24.17\_Allegato 5 - Contratto di Locazione Commerciale
- E.I.24.17\_Allegato 6 - Copia atto compravendita\_Notaio Catena\_rep107097
- E.I.24.17\_Allegato 7 - Concessione edilizian.10225.0.08 del 13.02.2001
- E.I.24.17\_Allegato 8 - DIA\_prot.778 del 10.01.2002
- E.I.24.17\_Allegato 9 - Dichiarazione fine lavori del 15.06.2002
- E.I.24.17\_Allegato 10 - Collaudo statico\_prot.22124 del 15.06.2002
- E.I.24.17\_Allegato 11 - Abitabilità\_prot.29668 del 01.08.2002
- E.I.24.17\_Allegato 12 - Esecuzione opere interne\_prot.50218 del 24.12.2002
- E.I.24.17\_Allegato 13 - Dichiarazione conformità impianto elettrico
- E.I.24.17\_Allegato 14 - Dichiarazione conformità imp. termico-idraulico-gas
- E.I.24.17\_Allegato 15 - Cond. Ai Portici\_e-mail amministratore
- E.I.24.17\_Allegato 16 - Cond. Ai Portici\_Consuntivo 2016
- E.I.24.17\_Allegato 17 - Cond. Ai Portici\_Proventivo 2017 rettificato (subentro 23.05.17)
- E.I.24.17\_Allegato 18 - Cond. Ai Portici\_Situazione Contabile Padovese al 06-11-17
- E.I.24.17\_Allegato 19 - Cond. Ai Portici\_Verb. ass. ord. 08-02-17
- E.I.24.17\_Allegato 20 - Zonizzazione PRGC
- E.I.24.17\_Allegato 21 - Norme Tecniche di Attuazione
- E.I.24.17\_Allegato 22 - Certificato provv.sanzionatori
- E.I.24.17\_Allegato 23 - Certificato di Matrimonio
- E.I.24.17\_Allegato 24 - Verbale sopralluogo
- E.I.24.17\_Allegato 25 - Localizzazione GIS dell'immobile esecutato\_E.I. 24.2017
- E.I.24.17\_Allegato 26 - Fotografie immobile pignorato

Data generazione:  
09-12-2017

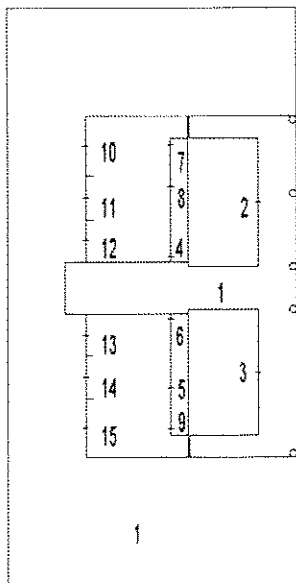
L'Esperto alla stima  
**dott.agronomo Massimiliano Zannier**



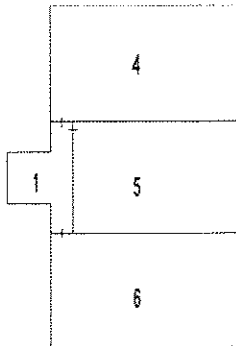
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Miorin Antonio Francesco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia N. 1801

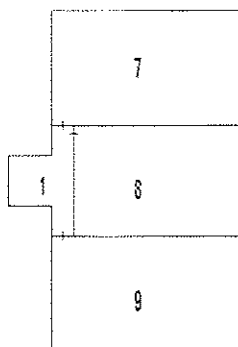
Comune di San Michele Al Tagliamento	Protocollo n. 000010840 del 21/01/2002
Sezione: Foglio: 24 Particella: 1114	Tipo Mappale n. 251775 del 09/10/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	



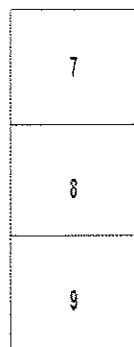
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/10/2017 - n. T25237 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 24 - Particella: 1114 - Elaborato planimetrico ^

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

Dichiarazione protocollo n. 000010840 del 21/01/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament

Viale Della Pace

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1114

Subalterno: 3

Compilata da:

Miorin Antonio Francesco

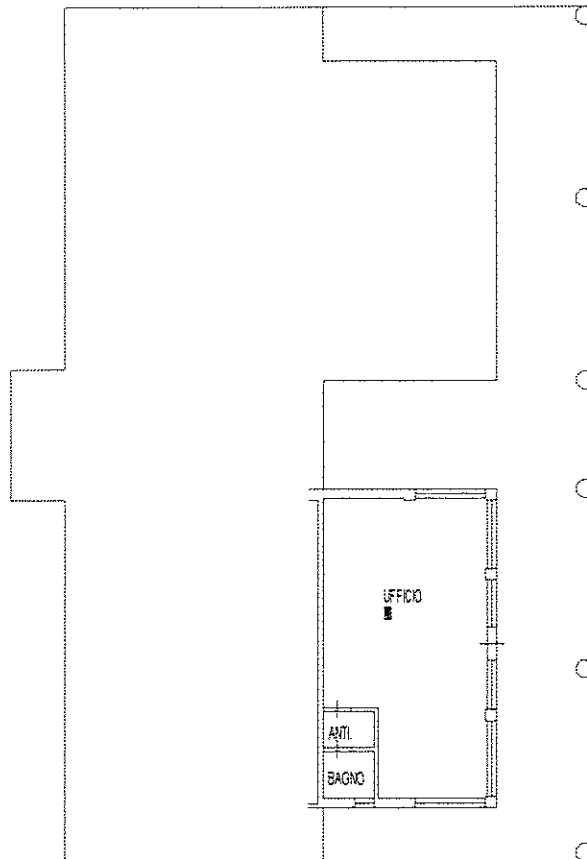
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

N. 1801

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

**H=3.20m**



Ultima planimetria in atti

Data: 10/10/2017 - n. T28159 - Richiedente: ZNNMSM83M121904U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (040) - < Foglio: 24 - Particella: 1114 - Subalterno: 3 >  
VIA DELLA PACE n. 7 piano: T;