
Studio Tecnico Geom. Pighin Silvano

via Menotti, 29 - 33072 Casarsa della Delizia (PN)

Tel. e Fax 0434 / 871398 – e-mail: stapighin@gmail.com

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI DELL'IMPRESA
INDIVIDUALE**

**Liquidazione Giudiziale n.13/2023 RG
Liquidatore dott. Federico BOREAN - Pordenone**

AGOSTO 2023

PREMESSE:

Con nomina del 10.07.23 il liquidatore dott. Federico BOREAN nominava lo scrivente professionista perito estimatore del compendio immobiliare e mobiliare della procedura.

Seguiva il sopralluogo con il Liquidatore dott. Borean il giorno 11 luglio 2023 presso la località di Bibione VE per la visione dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo turistico posta nella località di Bibione comune di San Michele al Tagliamento, facente parte di un complesso immobiliare condominiale denominato "Campiello del Sole", costituito da ampie pertinenze esterne a verde con piscina. Il complesso si trova a circa 70/80 metri dall'inizio della spiaggia praticamente fronte mare.

L'unità è disposta al secondo piano, fornita da ascensore è costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, biservizi, terrazza su soggiorno e terrazza su camera matrimoniale. L'appartamento è completamente arredato con mobili di recente installazione. Inoltre l'unità è dotata di impianto elettrico, condizionatore con pompa di calore per riscaldamento invernale. Boiler elettrico per fornitura acqua sanitaria. Le rifiniture quali pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di recente installazione.

Al piano scantinato ampia autorimessa sfruttabile anche per due vetture.

ACCERTAMENTI CATASTALI E IPOTECARI:

Catastalmente l'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune S. Michele al Tagl.to come segue:

proprietaria *Dr. A. T. ...*

F.48 mapp.2036 sub.11 via Puccini Giacomo,27, P S1, C/6, cl.10, mq.30, SC mq.34, RC 74,37.

F.48 mapp.2036 sub.140 via Puccini Giacomo,29, P2, A/2, cl.8, v.4,5, SC 97 mq, RC 406,71.-

Gli accertamenti ipotecari hanno dato i seguenti risultati:

Con sentenza n. 13 del 22.06.2023 del Tribunale di Pordenone trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare al n.25541 RG e n.19223 del 24.07.2023 è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di U. ... titolare dell'impresa omonima individuale ... e a favore della massa di creditori della liquidazione giudiziale. L'unità immobiliare posta nel Comune di San Michele al Tagl.to F.48 mapp.2036 sub.140 e sub 11 rientra nella sopra descritta liquidazione giudiziale.

Inoltre sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 05.10.2017 ai nn.32269/5681 dell'importo di €. 272.000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede a Bolzano contro

nata il 22.08.1972 per l'intera proprietà degli immobili in San Michele al Tagl.to VE, catasto fabbricati F.48 mapp.2036 sub.140 e sub11.

Decreto di sequestro conservativo trascritto a Venezia il 28.04.2023 ai nn. 14049/10575 a favore da _____ contro _____ per l'intera proprietà sugli immobili in San Michele al Tagl.to catasto fabbricati F.48 mapp.2036 sub.140 e sub.11. -

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Venezia il 24.07.2023 ai nn.25541/19223 a favore della massa di creditori della liquidazione giudiziale di _____, contro _____ per l'intera proprietà degli immobili in San Michele al Tagl.to VE catasto fabbricati F.48 mapp. 2036 subn.140 e sub.11.

ACCERTAMENTI URBANISTICI:

Il complesso immobiliare è stato edificato nell'anno 1996 giuiste concessioni edilizie n.10730/0/00 del 10.7.1996, n.107030/0/01 del 21.08.1996, n.10730/0/02 del 25.3.1997, n.10730/0/03 del 12.5.1997 e n.10730/0/04 del 7.1.1997. L'agibilità è stata concessa con licenze n.4963 del 12.9.1997 e n.5013 del 9.6.1998 e per silenzio assenso su domanda n.715 del 13.1.1999.

Ai sensi del DM 78/2010 convertito in L.30.7.2010 n.122 presa visione delle planimetrie catastali se ne conferma la conformità con lo stato di fatto.

Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 19.8.2005 n.192 così come modificato dal Dlgs 29.12.2006 n.311 e dal DL112/2008 è stato accertato che l'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica redatto il 06.03.2017 e valido fino al 06.03.2027 con codice identificativo 22195/2017.

CRITERI DI VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare della località turistica di Bibione è ed è stato sempre molto sostenuto nonostante l'andamento di alti e bassi che il mercato ha subito nell'ultimo decennio in seguito alla crisi del debito nazionale, alla pandemia e alle difficoltà economiche sorte in seguito al conflitto tra Russia e Ucraina.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso edificato negli anni 1996/1997, si presenta in ottime condizioni manutentive e quindi si può dire di aspetto abbastanza signorile probabilmente anche in seguito ad una buona gestione amministrativa e alla disponibilità dei condomini proprietari ad investire per migliorarne l'immagine e la commerciabilità.

Il complesso condominiale è posto a circa 70/80 metri dalla spiaggia e questo ne favorisce la commerciabilità e il valore oltre alle sue pertinenze condominiali: spazi a verde, piantumazioni e alberature oltre ad un'ampia piscina che ne valorizzano l'aspetto architettonico e commerciale.

Sono stati esaminati i valori di mercato rilevati dal borsino dell'agenzia entrate e sono stati rilevati dei valori di riferimento di vendite di alloggi simili avvenuti nel grande complesso immobiliare condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di stima. Sono stati rilevati valori di transazioni avvenute e applicabili per l'unità oggetto di stima variabili da un minimo di €/mq.2450 ad un massimo di €3100.

VALUTAZIONE DEI BENI:

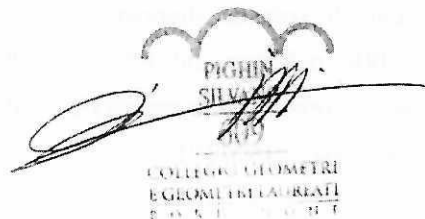
Il fabbricato oggi oggetto di stima dalle considerazioni sopra esposte e dallo stato di fatto e manutentivo in cui si trova e come meglio descritto ed evidenziato negli elaborati fotografici allegati alla presente e tenuto conto della posizione dov'è ubicato a pochi metri dalla spiaggia, quindi fronte mare, assume una rilevanza notevole ai fini commerciali, esaminati i valori comparativi rilevati da recenti vendite, dal borsino immobiliare e dai dati OMI dell'agenzia entrate può essere valutato in circa 3.100,00 €/mq.

Tenuto conto delle superfici commerciali calcolate con modalità catastali e secondo norme UNI di settore, il suo valore è il seguente:

Superficie commerciale unità abitativa e autorimessa mq. 95,80 x €/mq. 3.100= € 296.980,00
(diconsi euro duecentonovantaseimilanovecentottanta/00), arrotondati a **€ 297.000,00**

Pordenone, il 28 agosto 2023. -

Il Perito estimatore
-Pighin geom. Silvano-



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text: "PIGHIN SILVANO 2019" and "COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI CAORLATE".

Allegati:

- Elaborati fotografici.
- Visure ipotecarie.

ELABORATI FOTOGRAFICI



Foto d'insieme condominio Campiello del Sole



Soggiorno / Pranzo



Angolo cottura



Terrazzo vista giardino condominiale e piscina



Camera matrimoniale



Servizio igienico camera matrimoniale



Terrazzo camera matrimoniale



Seconda camera



Bagno zona giorno



Autorimessa piano seminterrato