



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **110/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento al
piano terra con area scoperta
esclusiva e cantina con posto
auto al piano interrato

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020**Descrizione zona:** zona residenziale**Lotto:** 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Corpo:** appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:**

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

[REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 14, particella 1063, subalterno 22, scheda catastale allegata, indirizzo Via Grazia Deledda, piano S1, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 22,41, [REDACTED]

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

[REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 14, particella 1063, subalterno 36, scheda catastale allegata, indirizzo Via Grazia Deledda, piano S1-T, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 60 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 178,18

2. Possesso**Bene:** Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020**Lotto:** 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Corpo:** appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020**Lotto:** 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Corpo:** appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Corpo: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Corpo: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Corpo: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Corpo: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Grazia Deledda n. 14 - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

Prezzo da libero: € 74.360,55 arrotondato ad € 74.500,00



Prezzo da occupato: € 0,00

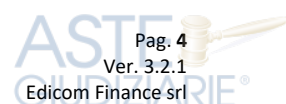


Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 22/01/2024, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca permesso di costruire, variante con elaborati grafici e certificato di agibilità nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**

Località/Frazione

Via Grazia Deledda n. 14

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

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: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Grazia Deledda n. 14

Note: Trattasi di appartamento posto al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina al piano interrato (sub. 36) e di posto auto al piano interrato (sub. 22), facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Veronica edificio A" composto da due fabbricati siti nel foglio 14 di S. Stino di Livenza mappale 1603 Ente Urbano di mq 2335,00. Alle due unità immobiliari sopradescritte risulta comune la comproprietà del sub. 1, bene comune non censibile, che identifica la strada di ingresso e la rampa di accesso al piano interrato ed ulteriore sub. 43, bene comune non censibile, che identifica l'area scoperta, le scale, la corsia di accesso ai posti auto) con assegnate quote di comproprietà generali di 84,41millesimi per il sub. 36 e di 13,09 millesimi per il sub. 22. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/sufficiente

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui allegato 8 nota 6 corrispondente alla nota 10 e successione di cui nota 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 14, particella 1063, subalterno 22, scheda

catastale allegata, indirizzo Via Grazia Deledda, piano S1, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 22,41

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4; accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui allegato 8 nota 6 e denuncia di successione di cui allegato 4/2 corrispondente alla nota 12

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 13,09 della tabella A di proprietà generale

Confini: con la cantina di proprietà sub. 36, sub. 23, corsia di accesso ai posti atto e vano scala sub. 43 salvo se altri

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

[REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 14, particella 1063, subalterno 36, scheda catastale allegata, indirizzo Via Grazia Deledda, piano S1-T, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 60 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 178,18

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4; accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui allegato 8 nota 6 e denuncia di successione di cui allegato 4/2 corrispondente alla nota 12

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 84,41 della tabella A di proprietà generale

Confini: la cantina confina con il sub. 40, muratura perimetrale e sub. 31 salvo se altri; l'appartamento con l'area scoperta esclusiva confina con ingresso condominiale e vano scala sub. 43, sub. 40, mappale 1050, scoperto condominiale sub. 43 salvo se altri

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale dell'abitazione delle "lievi difformità" per la mancata indicazione di uno scalino in fronte alla terrazza nonché chiusura con una doppia porta dell'alloggio caldaia all'interno della terrazza

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica come descritto sopra
pratica docfa e planimetria catastale: € 1.550,00

Oneri Totali: **€ 1.550,00**

Note: onorario stimato per rilievo dell'appartamento con area scoperta esclusiva e cantina € 500,00 + planimetria e docfa € 600,00 + € 100,00 per visure e diritti catastali per un complessivo di € 1.200,00 + 5% cassa € 60,00 + iva 22% € 277,20 per un complessivo di € 1.537,20 arrotondato ad € 1.550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna.

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento posto al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina al piano interrato (sub. 36) e di posto auto al piano interrato (sub. 22), facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Veronica edificio A" composto da due fabbricati siti nel foglio 14 di S. Stino di Livenza mappale 1603 Ente Urbano di mq 2335,00. Alle due unità immobiliari sopradescritte

risulta comune la comproprietà del sub. 1, bene comune non censibile, che identifica la strada di ingresso e la rampa di accesso al piano interrato ed ulteriore sub. 43, bene comune non censibile, che identifica l'area scoperta, le scale, la corsia di accesso ai posti auto) con assegnate quote di comproprietà generali di 84,41 millesimi per il sub. 36 e di 13,09 millesimi per il sub. 22. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/sufficiente

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Portogruaro, San Donà di Piave e Caorle

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave e centro balneare di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Portogruaro e Caorle.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro e Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: sono presenti all'interno dell'appartamento mobili ed arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 06/12/2005 ai nn. 392118/56994; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2005 ai nn. 53307/13835; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000; Note: vedasi allegato 4/1 e allegato 8 nota 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Pordenone in data 20/06/2023 ai nn. 1456 iscritto/trascritto a Venezia in data 11/07/2023 ai nn. 23944/18028; vedasi allegato n. 8 nota 11 CON ANNOTAZIONE DELLA SEZIONE D: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 66.725,94 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - [REDACTED] E PER ESSA NELLA QUALITA' DI MANDATARIA [REDACTED] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 562,32.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 1074.15.

Spese condominiali non pagate a consuntivo per l'anno 2023 € 511,83 + preventivo per l'anno

2024 € 562,32 per un totale di € 1074,15; vedasi allegato 4/3 della dichiarazione amministratore.

L'amministratore segnala alla data del 31/12/2022 spese non pagate per l'importo complessivo di € 5.773,28

Millesimi di proprietà: Alle due unità immobiliari sopradescritte risulta comune la comproprietà del sub. 1, bene comune non censibile, che identifica la strada di ingresso e la rampa di accesso al piano interrato ed ulteriore sub. 43, bene comune non censibile, che identifica l'area scoperta, le scale, la corsia di accesso ai posti auto) con assegnate quote di comproprietà generali di 84,41 millesimi per il sub. 36 (appartamento) e di 13,09 millesimi per il sub. 22 (posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento posto al piano terra risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento risulta privo del libretto caldaia pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE)

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 deceduto a Caorle il 28/10/2012 dal 06/12/0205 al 28/10/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 06/12/2005, ai nn. 392117/56993; trascritto a Venezia, in data 22/12/2005, ai nn. 53306/30687.

Note: vedasi allegato n. 4 e allegato 8 nota 4

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 dal 28/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; vedasi atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (allegato 8 nota 6 corrispondente anche alla nota 10) trascritto a Venezia in data 10/11/2022 Registro Generale 41288 e Registro particolare 29317 e successione di cui allegato 8 nota n. 12 - a rogito di VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA VENEZIA (ve), in data 26/02/2024, ai nn. 50134/88888/24; trascritto a Venezia, in data 28/02/2024, ai nn. 6661/4943.

Note: vedasi atto di compravendita a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 del notaio De Mezzo Pietro Maria di data 06/12/2005 Rep. 392117/56993 trascritto a Venezia il 22/12/2005 Registro generale n. 53306 e Registro particolare n. 30687 (allegato 4 e allegato 8 nota 4); [REDACTED] è deceduto a Caorle il 28/10/2012; vedasi atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (allegato 8 nota 6 corrispondente alla nota 10) trascritto a Venezia in data 10/11/2022 Registro Generale 41288 e Registro particolare 29317 e successione di cui allegato 4/2 corrispondente all'allegato 8 nota n. 12

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] CHE DICHIARANO DI ACCETTARE CON BENEFICIO DI INVENTARIO L'EREDITA' RELITTA DAL SIG. [REDACTED] e deceduto a Caorle il 28/10/2012 dal 28/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 26/10/2022, ai nn.

73387/38778; trascritto a Venezia, in data 10/11/2022, ai nn. 41288/29317 e successione di cui allegato 4/2 corrispondente all'allegato 8 nota n. 12

Note: vedasi allegato 8 nota 6 corrispondente anche alla nota 10 e allegato 4/2 corrispondente all'allegato 8 nota 12

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5078 del 23-/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: n. 5078

Per lavori: costruzione di due edifici condominiali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2004 al n. di prot. 1981

Rilascio in data 23/07/2004 al n. di prot. 5078

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2005 al n. di prot. 22676/23445

NOTE: vedasi allegato 5 del permesso di costruire rilasciato dal Comune di San Stino di Livenza in data 23/07/2004 al n. 5078, variante in corso d'opera rilasciata in data 24/06/2005 protocollo n. 6583/12436, pratica n. 05P/0067 con certificato di agibilità rilasciata in data 30/11/2005 prot. 22676/23445

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nel progetto edilizio di variante all'appartamento delle "lievi difformità" per la mancata indicazione di uno scalino in fronte alla terrazza, chiusura con una doppia porta dell'alloggio caldaia all'interno della terrazza e lievi modifiche interne nelle dimensioni dei vari locali

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sistemazione difformità di progetto non evidenziate nella variante autorizzata

scia in sanatoria: € 2.560,00

Oneri Totali: **€ 2.560,00**

Note: onorario stimato per scia in sanatoria € 1.400,00 + 5% cassa € 70,00 + iva 22% € 323,40 + spese di copie € 200,00 + oblazione € 516,00 + diritti di segreteria € 50,00 per un complessivo di € 2.559,40 arrotondato ad € 2.560,00

Note sulla conformità edilizia: non conforme

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
Zona omogenea:	zone residenziali di nuova formazione (Zona Territoriale Omogenea C2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note: nessuna****Note generali sulla conformità: vedasi allegato 6**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato**

Trattasi di appartamento posto al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina al piano interrato (sub. 36) e di posto auto al piano interrato (sub. 22), facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Veronica edificio A" composto da due fabbricati siti nel foglio 14 di S. Stino di Livenza mappale 1603 Ente Urbano di mq 2335,00. Alle due unità immobiliari sopradescritte risulta comune la comproprietà del sub. 1, bene comune non censibile, che identifica la strada di ingresso e la rampa di accesso al piano interrato ed ulteriore sub. 43, bene comune non censibile, che identifica l'area scoperta, le scale, la corsia di accesso ai posti auto) con assegnate quote di comproprietà generali di 84,41millesimi per il sub. 36 e di 13,09 millesimi per il sub. 22. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/sufficiente

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
nessunoSuperficie complessiva di circa mq **160,75**

È posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Grazia Deledda n. 14; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.70 al piano terra e ml 2.20 al piano interrato

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva nel fabbricato un degrado nelle pitture esterne di cui si è tenuto in considerazione nel valore dell'immobile

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: fondazione a platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna
Solai	tipologia: solaio predalles autorimesse e bausta nei piani abitativi condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muri di tamponamento in laterizio e pilastri in c.a. Note: nessuna
Travi	materiale: calcestruzzo armato condizioni: normale Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri in legno materiale protezione: compensato marino verniciato condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabile Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura con isolamento e controparete interna coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco con tinteggiatura condizioni: da normalizzare nelle pareti esterne Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres ceramicato condizioni: sufficienti

ASTE GIUDIZIARIE®

Pavim. Interna

Note: nessuna

materiale: **pavimento in legno in tutte le stanze e piastrelle in bagno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata** materiale: **struttura in ferro e legno tamburato** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Scale

posizione: **scala interna condominiale di comunicazione con il piano interrato** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Impianti:

ASTE GIUDIZIARIE®

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Citofonico

tipologia: **audio e video** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Condizionamento

tipologia: **solo predisposizione** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **nessuno** condizioni: **da installare l'unità interna ed esterna** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **rispettoso delle vigenti normative come da autorizzazione prot. 20770 del 19/10/2005 di cui allegato 5**

Note: nessuna

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro ed in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

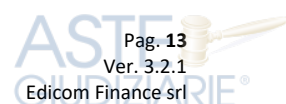
Note: non risulta possibile controllare il funzionamento dell'impianto per la chiusura/mancanza del gas e dell'energia elettrica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano terra sub. 36	sup lorda di pavimento	52,16	1,00	52,16	€ 1.350,00
terrazza	sup lorda di pavimento	6,51	0,35	2,28	€ 1.350,00
area sistemata a giardino fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75	€ 1.350,00
area sistemata a giardino oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	57,55	0,05	2,88	€ 1.350,00
cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	5,38	0,35	1,88	€ 1.350,00
posto auto coperto al piano interrato sub. 22	sup lorda di pavimento	14,15	0,45	6,37	€ 1.350,00

MQ 69,32





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di San Stino di Livenza - zona residenziale centrale- Via Grazia Deledda n. 14;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 1.350,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 7 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di S. Stino di Livenza. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1.350,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/sufficiente dell'immobile.



8.2 Valutazione corpi:

appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.582,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano terra sub. 36	52,16	€ 1.350,00	€ 70.416,00
terrazza	2,28	€ 1.350,00	€ 3.078,00
area sistemata a giardino fino a 25 mq	3,75	€ 1.350,00	€ 5.062,50
area sistemata a giardino oltre a 25 mq	2,88	€ 1.350,00	€ 3.888,00
cantina al piano interrato	1,88	€ 1.350,00	€ 2.538,00
posto auto coperto al piano interrato sub. 22	6,37	€ 1.350,00	€ 8.599,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.582,00
Valore corpo			€ 93.582,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.582,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.582,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e cantina con posto auto al piano interrato	69,32	€ 93.582,00	€ 93.582,00

8. 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%)	€ 14.037,30
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.074,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.110,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 74.360,55

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arrotondato ad € 74.500,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di appartamento posto al piano terra, con area scoperta esclusiva e cantina al piano interrato (sub. 36) e di posto auto al piano interrato (sub. 22), facente parte del complesso edilizio denominato "Residenza Veronica edificio A" composto da due fabbricati siti nel foglio 14 di S. Stino di Livenza mappale 1603 Ente Urbano di mq 2.335,00. Alle due unità immobiliari sopradescritte risulta comune la comproprietà del sub. 1, bene comune non censibile, che identifica la strada di ingresso e la rampa di accesso al piano interrato ed ulteriore sub. 43, bene comune non censibile, che identifica l'area scoperta, le scale, la corsia di accesso ai posti auto) con assegnate quote di comproprietà generali di 84,41 millesimi per il sub. 36 e di 13,09 millesimi per il sub. 22.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/sufficiente

Allegati

Allegato 1) Verbale di sopralluogo del 12/03/2024

Allegato 2) Documentazione fotografica

Allegato 3) Estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, due planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico

Allegato 4) copia atto di compravendita Rep. 392117/56993 di data 06/12/2005 notaio Pietro Maria De Mezzo con regolamento di condominio e tabelle millesimali

4/1 copia atto di mutuo fondiario Rep. 392118/56994 di data 06/12/2005 notaio Pietro Maria De Mezzo

4/2 Denuncia di successione in morte di [REDACTED] Reg. al n. 50134, vol. 88888, presentata in data 05/02/2024

4/3 Rendiconto spese condominiali non pagate bilancio consuntivo anno 2023 e Bilancio preventivo anno 2024

Allegato 5) Permesso di costruire n. 5078 rilasciato dal Comune di San Stino di Livenza in data 23/07/2004; variante in corso d'opera autorizzata in data 24/06/2005 con certificato agibilità rilasciato in data 30/11/2005 pratica n. 05P/0067

Allegato 6) Estratto del Piano Regolatore vigente e norme tecniche attuative delle zone residenziali di nuova formazione (Zona Territoriale Omogenea C2)

Allegato 7) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e Borsino immobiliare del Comune di San Stino di Livenza

Allegato 8) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia ed ulteriore visura a nome di [REDACTED] con l'individuazione della successione di [REDACTED]

Allegato 9) Stralcio dell'elaborato di progetto e planimetria catastale con rilevate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi

Data generazione:

08-04-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente da

**FRANCESCO
MARZINOTTO**L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto

CN = FRANCESCO
MARZINOTTO
T = Perito Industriale
SerialNumber =
TINIT-MRZFNC85B06G914F
e-mail =

ASTE
GIUDIZIARIE®