



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **180/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
**Lotto 2 - Abitazione completa di
Corte Scoperta Esclusiva**



Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto

Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L

Studio in: Via del Castello n.1 –
Portogruaro (VE)

Telefono: 0421 242567

Fax: /

Email: architetto@elisabettafagotto.it

Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Pag. 2
 Ver. 3.2.1
 Edicom Finance srl

Bene: Via Del Palù n.1 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

Bene: Via Del Palù n.1 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]

Beni: Via Del Palù n.1 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

[REDACTED]

Beni: Via Del Palù n.1 - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
(VE) - 30020

Corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

8. Prezzo

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Lotto: 2 - Ab
Prezzo da lib
Prezzo da oc

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo da occupato: /

Premessa

Con ordinanza del 16 Maggio 2024, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.180/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott.ssa Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 29 Gennaio 2025 poi prorogata di ulteriori 60 gg. e poi fino all'Udienza del 23/05/2025 alle ore 10:00.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La sottoscritta, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 18 Ottobre 2024, come stabilito con il sostituto Custode Giudiziario, Geometra Andrea Falomo, alle ore 10:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza della parte eseguita Sig. [REDACTED]

Alle ore 11:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Successivamente, come stabilito con il sostituto Custode Giudiziario, Geometra Andrea Falomo, un secondo sopralluogo il 25 ottobre 2024 sempre alla presenza dell'esecutato e anche delle forze dell'ordine.

Alle ore 11:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, suddividendo i beni in DUE LOTTI di vendita, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTES
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 11
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UDIZIA

1000

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 13
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**
Località/Frazione **Settimo**
Via Del Palù n.1



Lotto: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Settimo, Via Del Palù n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Vedi DOC_01

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 7, particella 29, subalterno 8, indirizzo Via del Palù n.1, piano T/1, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 298 mq, rendita € 593,93 €

Derivante da: Atto di Permuta Rep. 46206 del 13-04-2015 a firma del Notaio Luca Sioni

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Abitazione indipendente

Confini: NORD - Mappale 387 (Altra Abitazione); SUD - Via Del Palù; OVEST - Via Udine; EST - Mappale 440 (Altra Abitazione).

L'immobile insiste sul terreno identificato al foglio 7 particella 29 di 780,00 mq.

Vedi DOC_02_B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: suddivisione in n.2 abitazioni distinte in luogo di una sola unità immobiliare residenziale attualmente censita in banca dati.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione dell'Abitazione originaria in n.2 unità immobiliari residenziali.

Docfa : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 18-10-2024 NON si dichiara la conformità catastale in quanto l'Abitazione oggetto di e.i. risulta di fatto suddivisa in n.2 abitazioni distinte. A fronte di un'ipotetica vendita sarà necessaria la messa in ripristino della situazione originaria vigente in banca dati oppure la sua regolarizzazione.

10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato lungo Via Del Palù, quale strada secondaria della frazione Settimo del Comune di Cinto Caomaggiore che collega il paesino alla frazione Marignana del Comune di Sesto al Reghena. L'immobile risulta ubicato in una zona a prevalente carattere agricolo / residenziale posta a circa 2,00 Km dal centro storico comunale e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista - agricola/residenziale a traffico locale 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: miste

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Sesto al Reghena, San Vito al Tagliamento, Concordia Sagittaria, ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Caomaggiore, lago azzurro, ecc.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Biagio, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito del sopralluogo avvenuto in data 18-10-2024 e del certificato di famiglia si conferma l'occupazione dell'immobile da parte del debitore e dei suoi familiari.

Vedi DOC_01

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva, 13/04/2015, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 13/04/2015 ai nn. 46207/17049; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/04/2015 ai nn. 10628/1603; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva, 04/06/2018, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Pascatti in data 04/06/2018 ai nn. 160378/45761; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 19835/3397; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/07/2023 ai nn. 640/2023; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/08/2023 ai nn. 27735/3993; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 141.765,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/07/2023 ai nn. 640; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/08/2023 ai nn. 27735/3993; spese: € 6.000,00; Importo capitale: € 141.765,54, totale: 50.000,00.

Note: L'IMPORTO PER CUI SI ISCRIVE IPOTECA E' INFERIORE ALL'IMPORTO INGIUNTO ATTESO CHE I MUTUI FONDIARI SONO GIA' GARANTITI DA IPOTECA VOLONTARIA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 25/11/2023 ai nn. 2797/2023 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2023 ai nn. 43866/32773.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Vedi DOC_03_B

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di Abitazione indipendente.

Millesimi di proprietà: Trattasi di Abitazione indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - A seguito dell'analisi dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, non si accerta l'accessibilità ai soggetti diversamente abili. Tuttavia, essendo un immobile residenziale privato, risulta esclusivamente indispensabile il requisito dell'adattabilità possibile attraverso l'installazione di un servoscala nella scala esterna di collegamento tra lo scoperto pertinenziale e la zona abitabile dell'edificio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Si rileva la presenza di Attestato di Prestazione Energetica stipulato in data 03-03-2015 (scaduta 03-03-2025) a firma del Perito Industriale [REDACTED] di San Vito al Tagliamento (PN). Ora per l'eventuale vendita dei cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, risulta necessario l'espletamento di tale documento (costo 250,00/300,00 €)

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

Avvertenze ulteriori: /

Vedi DOC_05_B

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Pasqualis, in data 20/06/1983, ai nn. 73559; trascritto a Venezia, in data 14/07/1983, ai nn. 11943/9640.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/11/2008 al 13/04/2015.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 21/10/2009, ai nn. 602/2009/9; trascritto a Venezia, in data 21/04/2015, ai nn. 10626/7635.

Note: Si evidenzia che la trascrizione sopra riportata si riferisce all'accettazione do eredità.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Atto di Permuta - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 13/04/2015, ai nn. 46206; trascritto a Venezia, in data 21/04/2015, ai nn. 10627/7636.

Vedi DOC_03_B1



15. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito ante '67

Numero pratica: 2704

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: **costruire una recinzione in via Udine**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/08/1980 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 10/10/1980 al n. di prot. 2704

Numero pratica: /

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: **Aprire un accesso carraio**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/12/1983 al n. di prot. non specificato

Rilascio in data 11/02/1984 al n. di prot. non specificato

Numero pratica: 19/983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione per l'esecuzione di opere**

Per lavori: **Restauro di un fabbricato ad uso abitazione**

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/1983 al n. di prot. 1003

Rilascio in data 14/05/1983 al n. di prot. 1003

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1984 al n. di prot. 04/84

NOTE: Si evidenzia che in data 14-05-1983 è stata presentata dichiarazione di fine lavori alla data del 16-05-1983 e che la fine lavori è stata presentata in data 20-01-1984 alla data del 10-01-1984.

Voltura di Licenza Edilizia a Fantin Antonio prot.n.2440 del 08/07/1983.

Numero pratica: 04/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Abitabilità**

Per lavori: **Restauro di un fabbricato ad uso abitazione**

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 13/02/1984 al n. di prot. 04/84

Numero pratica: 41/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: **Cambio uso locale garage in taverna ed alcune modifiche interne**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/11/1990 al n. di prot. 4958

Rilascio in data 20/02/1991 al n. di prot. 4958/90

NOTE: Si evidenzia che in data 14-09-1991 è stata presentata dichiarazione di fine lavori alla data del 10-09-1991.

Numero pratica in Sanatoria: 80

Concessione: 90

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Per lavori: **ristrutturazione C.T., pollaio e legnaia e costruzione terrazzo**

Oggetto: Sanatoria di opere eseguite

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 1877

Rilascio in data 29/09/1990 al n. di prot. 80

Abitabilità/agibilità in data 29/09/1990 al n. di prot. non specificato

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: lire 197.650,00. Importo residuo: /

Numero pratica: 80/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: **ristrutturazione C.T., pollaio e legnaia e costruzione terrazzo**

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 29/09/1990

Vedi DOC_04_B

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne ed esterne e di cambio d'uso.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne ed esterne e cambio uso.

Oblazione: € 516,00

Spese Tecniche: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.516,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito dell'accesso agli atti effettuato e sulla base del confronto tra lo stato di fatto e quello autorizzato, NON si dichiara la conformità edilizia. Le opere edilizie in difformità sono inerenti a modifiche interne ed esterne e di cambio d'uso (W.C. invece della Cantina al Piano Terra e ripostiglio invece del bagno al 1°P.). Si specifica inoltre che l'Abitazione oggetto di e.i. risulta di fatto suddivisa in n.2 abitazioni distinte e che a fronte di un'ipotetica vendita sarà necessaria la messa in ripristino della situazione originaria oppure la sua regolarizzazione.

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.30 del 08-04-2019
Zona omogenea:	Zona Omogenea C1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 delle NTA allegate al piano regolatore generale comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat-
tuizioni particolari?

NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si dichiara la conformità urbanistica. Si richiama il vincolo limitativo a costruire costituito con atto del 06-05-1983 n.72777 a firma del Notaio A. Pasqualis e trascritto a Venezia il 18-05-1983 ai numeri 8208/6626.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto 2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva

Abitazione dislocata su due piani fuori terra ubicata lungo la via del Palà quale diramazione della via Udine della frazione Settimo di Cinto Caomaggiore, quale strada che si collega alla frazione Marignana del Comune di Sesto al Reghena.

L'immobile risulta ubicato in una zona a carattere agricolo / residenziale posta a circa 2,00 Km dal centro storico comunale ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

L'Abitazione è completa di Corte Scoperta Esclusiva interamente recintata dove sono presenti gli accessi pedonale e carraio direttamente collegati alla via pubblica.

L'abitazione risulta essere così composta: piano terra rappresentato dalla zona accessoria dell'edificio completa di taverna, disimpegno, stanza, centrale termica, w.c., deposito e lavanderia; piano primo costituito dalla zona abitabile completa di cucina (con terrazzo di sfogo direttamente collegato allo scoperto esclusivo attraverso scala esterna), disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e soffitta.

Si precisa che al piano terra è presente anche una seconda zona accessoria completa di due ripostigli e di una centrale termica, il tutto avente accesso autonomo dall'esterno.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno, con doppio vetro, come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze ad eccezione delle camere che risultano pavimentate con legno, gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas autonoma posta nella centrale termica esterna.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **929,03**

E' posto al piano: T/1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 / 2,40 (zona accessoria) - 1,85 / 1,70/ 2,00 (zona accessoria esterna) - 2,70 (zona abitabile)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato si dichiara che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ben mantenuto nel tempo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona Abitabile P.T.	sup lorda di pavimento	0,60	56,49	€ 750,00
Taverna P.T.	sup lorda di pavimento	0,80	30,26	€ 750,00
Ripostiglio / Sottoscala P.T.	sup lorda di pavimento	0,30	0,81	€ 750,00
Zona Accessoria esterna P.T.	sup lorda di pavimento	0,40	5,90	€ 750,00
Zona Abitabile 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	92,25	€ 750,00
Camera 1°P.	sup lorda di pavimento	0,70	21,07	€ 750,00
Zona Interclusa 1°P.	sup lorda di pavimento	0,10	1,12	€ 750,00
Terrazzo 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	2,25	€ 750,00
Terrazzo 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	4,66	€ 750,00
Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,01	6,23	€ 750,00

221,05

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00 €/mq.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti****Criteri di stima:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);
 Uffici del registro di Venezia (VE);
 Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore (VE);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750,00 - 1.000,00 valore con stato conservativo normale relativo alle Abitazioni Civili
 1.000,00 - 1.250,00 valore con stato conservativo ottimo relativo alle Abitazioni Civili;
 Altre fonti di informazione: Conoscenze Personali.

16. Valutazione corpi:**2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona Abitabile P.T.	56,49	€ 750,00	€ 42.367,50
Taverna P.T.	30,26	€ 750,00	€ 22.695,00
Ripostiglio / Sottoscala P.T.	0,81	€ 750,00	€ 607,50
Zona Accessoria esterna P.T.	5,90	€ 750,00	€ 4.425,00
Zona Abitabile 1°P.	92,25	€ 750,00	€ 69.187,50
Camera 1°P.	21,07	€ 750,00	€ 15.802,50
Zona Interclusa 1°P.	1,12	€ 750,00	€ 840,00
Terrazzo 1°P.	2,25	€ 750,00	€ 1.687,50
Terrazzo 1°P.	4,66	€ 750,00	€ 3.495,00
Corte Scoperta Esclusiva	6,23	€ 750,00	€ 4.672,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
 Valore corpo
 Valore accessori
 Valore complessivo intero
 Valore complessivo diritto e quota

€ 165.780,00
 € 165.780,00
 € 0,00
 € 165.780,00
 € 165.780,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
2 - Abitazione completa di Corte Scoperta Esclusiva	Abitazione in vil- lini [A7]	221,05	€ 165.780,00	€ 165.780,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Adeguamento di stima per miglior vendibilità (15%):

€ 24.867,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.516,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 136.397,00

Valore immobile arrotondato:

€ 136.400,00

Note finali dell'esperto:

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

180_2023_DOCUMENTI ESECUTATO_01
 180_2023_DOCUMENTI CATASTALI_02A
 180_2023_DOCUMENTI IPOTECARI_03A
 180_2023_DOCUMENTI PROVENIENZA_03A
 180_2023_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_04A
 180_2023_DOCUMENTI CATASTALI_02B
 180_2023_DOCUMENTI IPOTECARI_03B
 180_2023_DOCUMENTI PROVENIENZA_0B3
 180_2023_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_04B
 180_2023_DOCUMENTI VARI_05B
 180_2023_FOTO IMMOBILE_LOTTO A
 180_2023_FOTO IMMOBILE_LOTTO B

Data generazione:

07-04-2025

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto