
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **31/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: zona periferica agricola

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39 particella 216 subalterno 2, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Galileo Galilei n. 5, piano T-1-2, Comune San Stino di Livenza , categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 156 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita € 379,60;

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39 particella 216 subalterno 3, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Galileo Galilei n. SNC, piano terra, Comune San Stino di Livenza , categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 25,62;

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39 particella 216 subalterno 4, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Galileo Galilei n. SNC, piano terra, Comune San Stino di Livenza , categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 22,41;

alle sopradescritte unità immobiliari appartiene il mappale 216 sub. 1 corrispondente ad un bene comune non censibile (corte ai sub. 2, 3 e 4)

2. Possesso

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Possesso: Occupato da familiari della parte proprietaria



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Creditori Iscritti [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Corpo: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Galileo Galilei n. 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

Prezzo da libero: € 70.488,26 arrotondato ad € 70.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal dott. Antonio Albenzio e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 31/07/2025, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali dell'immobile sito nel Comune di San Stino di Livenza (VE) Via Galileo Galilei n. 5, acquisizione dell'atto di compravendita, contratto di finanziamento fondiario, ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare con visura dell'ipoteca in rinnovazione, costruzione originaria anteriore al 01/09/1967, pratiche comunali della licenza edilizia dell'anno 1969 e concessione edilizia in sanatoria dell'anno 1997, estratto del piano interventi Comune di San Stino di Livenza, 4quotazioni Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Stino di Livenza (VE), valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Via Galileo Galilei n. 5



Millesimi di proprietà di parti comuni: dall'atto di compravendita si rileva che la porzione di fabbricato al secondo piano di proprietà del signor [REDACTED] identificata con i mappali 216 sub. 2 + 217 sub. 2, a confine con il mappale 216 oggetto di compravendita dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] danno atto che per tale piccola porzione vengono a formarsi le parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge. Il mappale 216 sub. 1 corrisponde alla corte quale accessorio comune a tutte le unità sub. 2, sub. 3 e sub. 4

Confini: da Nord in senso orario con i mappali 213, 214, 217, 219 e strada Provinciale

Note: vedasi allegato 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39, particella 216, subalterno 3, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Galileo Galilei n. SNC, piano terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 25,62

Derivante da: vedasi allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il mappale 216 sub. 1 corrisponde alla corte quale accessorio comune a tutte le unità sub. 2, sub. 3 e sub. 4

Confini: da Nord in senso orario con i mappali 213, 214, 217, 219 e strada Provinciale

Note: vedasi allegato 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39, particella 216, subalterno 4, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Galileo Galilei n. SNC, piano terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 22,41

Derivante da: vedasi allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il mappale 216 sub. 1 corrisponde alla corte quale accessorio comune a tutte le unità sub. 2, sub. 3 e sub. 4

Confini: da Nord in senso orario con i mappali 213, 214, 217, 219 e strada Provinciale

Note: vedasi allegato 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rilevano in loco degli errori e mancanti aggiornamenti nelle planimetrie catastali ed esattamente: nell'abitazione corrispondente al mappale 216 sub. 2 sul lato Est non sono indicate le due canne fumarie esistenti; internamente tra l'entrata e soggiorno è stata demolita una parte della muratura portante e demolita la parete divisoria tra soggiorno e cucina per il ricavo di un'unica stanza; nel soggiorno è stata aggiunta una parete perimetrale in cartongesso dalla larghezza di cm12; è stata tamponata la porta tra cucina e l'entrata; erroneamente indicato il senso di salita delle scale interne dal piano terra al secondo piano; ricavato nel sottoscala un secchiaio ed aggiunta una parete in cartongesso nella zona entrata confinante con l'abitazione di proprietà terzi; nella centrale termica è stata realizzata una lavanderia; al primo piano risulta di spessore di cm 10, anziché di cm 30, la parete divisoria tra atrio e cameretta; nel bagno è stata aggiunta una parete dalla lunghezza di cm 70 e spessore di cm 10 per il ricavo di un box doccia ed in fronte alla scala di accesso al secondo piano è stata aggiunta una parete divisoria da cm 10; al secondo piano sono state aggiunte delle pareti divisorie per il ricavo di una camera non avente i requisiti igienici sanitari per mancata presenza di una finestra per garantire alla stanza il rapporto di illuminazione ed aerazione. Le planimetrie dei due garage (sub. 3 e sub. 4) riportano altezze interne dei locali errate.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di tre nuove planimetrie catastali



Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra
competenze e spese per pratica catastale: € 2.300,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Note: competenze per rilievo abitazione e due garage, sviluppo DWG, visure catastali, redazione di tre planimetrie, pratica docfa per un onorario di € 1.600,00 +5% cassa + 22% iva = € 2.049,60 + diritti € 250.00 esenti iva per un totale complessivo di € 2.299,60 arrotondato ad € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato n. 9 riportante sulle planimetrie catastali i mancanti aggiornamenti rispetto allo stato dei luoghi

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza corrispondente al bene comune non censibile sito nel Comune di San Stino di Livenza Via Galileo Galilei n. 5 contraddistinti nel foglio 39 particella 216 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (oltre al bene comune non censibile sub. 1 -corte-) di proprietà [REDACTED] proprietà per 1/1. L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 39 di San Stino di Livenza mappale 216 Ente Urbano di mq 900,00

Caratteristiche zona: edificata periferica

Area urbanistica: area rurale a traffico sostenuto 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: Caorle, San Stino di Livenza, La Salute, Concordia Sagittaria e Portogruaro

Importanti centri limitrofi: Caorle, Concordia Sagittaria e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Zona balneare di Caorle .

Attrazioni storiche: Caorle, Concordia Sagittaria e Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari della parte proprietaria

Note: all'interno dell'abitazione sono presenti mobili ed arredi mentre nei due garage e nell'antistante cortile sono presenti varie cose e materiali in parte non utilizzabili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di notaio Michielan Antonio in data 03/06/2004 ai nn. 20993/7818; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/07/2004 ai nn. 25445/5580; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; Note: vedasi allegato 4/1 e 5/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario attiva a favore di Banca Antoniana -Popolare Veneta S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; A



rogito di notaio Michielan Antonio in data 03/06/2004 ai nn. 20993/7818; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/06/2024 ai nn. 19953/2880; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; Note: vedasi allegato 4/1, 5/2 e 5/3

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine in data 27/01/2025 ai nn. 324 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/03/2025 ai nn. 7937/5794; vedasi allegato 5/4

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: nessuna

Millesimi di proprietà: Si rileva nell'atto di compravendita l'esistenza di una servitù di passaggio costituita con atto in data 18/07/1979 n. 6249 di repertorio notaio dr.ssa Marina Gramaticopolo, registrata con atto a Venezia il 08/08/1979 ai n.ri 13519/11166, servitù costituente oggi la strada di accesso ai beni (laterale della provinciale), strada che serve altresì numerosi altri fondi, come dalla situazione di fatto in loco. Dall'atto di compravendita si rileva inoltre che la porzione di fabbricato al secondo piano di proprietà del signor [REDACTED] identificato coi mappali 216 sub. 2 + 217 sub. 2, a confine con il mappale 216 oggetto di compravendita dalla sig.ra [REDACTED] danno atto che per tale piccola porzione vengono a formarsi le parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge. Il mappale 216 sub. 1 corrisponde alla corte quale accessorio comune a tutte le unità sub. 2, sub. 3 e sub. 4

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'abitazione attualmente non risulta accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente e non calcolabile

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: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 22/04/2004, ai nn. 20819/7715; trascritto a Venezia, in data 07/06/2004, ai nn. 21935/13824.
Note: vedasi allegato 4 e 5/1



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 690

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegati n. 6

Per lavori: riattare il fabbricato rurale e successive concessione edilizia in sanatoria n. 971 -pratica n. 165- rilasciata in data 08/09/1997

Oggetto: concessione in sanatoria

Presentazione in data 11/03/1986 al n. di prot. 2967

Rilascio in data 08/09/1997 al n. di prot. /

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedasi gli allegati n. 6 come da accesso atti in Comune di San Stino di Livenza

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nell'abitazione le seguenti difformità edilizie nell'abitazione consistenti che sul lato Est non sono indicate le due canne fumarie esistenti; internamente tra l'entrata e soggiorno è stata demolita una parte della muratura portante e demolita la parete divisoria tra soggiorno e cucina per il ricavo di un'unica stanza; nel soggiorno è stata aggiunta una parete perimetrale interna in cartongesso dalla larghezza di cm12; è stata tamponata la porta tra cucina e l'entrata; è stato erroneamente indicato il senso di salita delle scale interne dal piano terra al secondo piano; ricavato nel sottoscala un secchiaio ed aggiunta una parete in cartongesso nella zona entrata confinante con l'abitazione di proprietà terzi; al primo piano nel bagno è stata aggiunta una parete dalla lunghezza di cm 70 e spessore di cm 10 per il ricavo di un box doccia ed in fronte alla scala di accesso al secondo piano è stata aggiunta una parete divisoria da cm 10; al secondo piano sono state aggiunte delle pareti divisorie per il ricavo di una camera non avente i requisiti igienici sanitari per mancata presenza di una finestra per garantire alla stanza il rapporto di illuminazione ed aerazione. Nei due garage (sub. 3 e sub. 4) non sono state riportate le altezze interne dei locali.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

domanda di sanatoria: € 3.075,00

Oneri Totali: **€ 3.075,00**

Note: onorario stimato per scia in sanatoria € 1.800,00 + 5% cassa € 90,00 + iva 22% € 415,80 + spese di copie € 160,00 + oblazione € 516,00 + diritti di segreteria € 90,00 per un complessivo di € 3.071,18 arrotondato ad € 3.075,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi allegato n. 9 con evidenziate le difformità edilizie

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Territoriale E2 (art. 39) con rispetto stradale e rischio idraulico alto



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 7

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza**

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza corrispondente al bene comune non censibile sito nel Comune di San Stino di Livenza Via Galileo Galilei n. 5 contraddistinti nel foglio 39 particella 216 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (oltre al bene comune non censibile sub. 1 -corte-) di proprietà [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 39 di San Stino di Livenza mappale 216 Ente Urbano di mq 900,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] G - Residenza: [REDACTED]

regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi atto di compravendita di cui allegato

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.037,77**

È posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito in: epoca anteriore al 01/09/1967, licenza edilizia prot. 690 del 18/04/1969 e concessione in sanatoria n. 971 del 08/09/1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: San Stino di Livenza Via Galileo Galilei n. 5; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.74 al piano terra, di ml 2,97 al primo piano ed altezze variabili da un minimo di ml 2.50 ad un massimo di ml 3.86

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: fondazioni di tipo nastriforme materiale: non rilevabile condizioni: sufficienti Note: nessuna
Solai	tipologia: solai in laterocemento condizioni: mediocre Note: la copertura è costituita da travi in legno, soprastanti tavelloni e manto di copertura in coppi a cassetta

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane e balconi in legno materiale protezione: persiane in pvc e balconi in legno condizioni: scadenti Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: coppi a cassetta coibentazione: inesistente condizioni: non rilevabile da terra Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura con intonaco interno ed esterno ad uso civile coibentazione: inesistente rivestimento: tinteggiato condizioni: scadenti Note: si rileva alla base della muratura tracce di umidità di risalita mentre le murature perimetrali esterne presentano tracce di alghe, muffe e annerimenti
Pavim. Esterna	materiale: in cemento condizioni: scadenti Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e linoleum al primo e secondo piano condizioni: mediocre Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: ante apribili materiale: legno e vetro accessori: nessuno condizioni: mediocre Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: mediocre Note: nessuna
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: mediocre Note: nessuna



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non rilevabile conformità: non a norma Note: nessuna
Energia solare	tipologia: pannelli solari utilizzazione: produzione acqua calda 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: funzionante conformità: non a norma Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: bombole di gas gpl rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: impianto di riscaldamento non funzionante



Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	140,18	1,00	140,18	€ 460,00
poggiolo al primo piano	sup lorda di pavimento	8,40	0,25	2,10	€ 460,00
soffitta al secondo piano	sup lorda di pavimento	60,19	0,40	24,08	€ 460,00
accessorio -corte fino a 25 mq-	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 460,00
accessorio -corte oltre a 25 mq-	sup lorda di pavimento	770,00	0,02	15,40	€ 460,00
garage al piano terra -sub.3-	sup lorda di pavimento	19,00	0,40	7,60	€ 460,00
garage al piano terra -sub.4-	sup lorda di pavimento	15,00	0,40	6,00	€ 460,00

MQ 197,86

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le 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 e San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia, Comune di San Stino di Livenza Via Galileo Galilei n. 5;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 460,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Stino di Livenza. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 460,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la localizzazione, il grado di finitura dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.015,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra e primo	140,18	€ 460,00	€ 64.482,80
poggiolo al primo piano	2,10	€ 460,00	€ 966,00
soffitta al secondo piano	24,08	€ 460,00	€ 11.076,80
accessorio -corte fino a 25 mq-	2,50	€ 460,00	€ 1.150,00
accessorio -corte oltre a 25 mq-	15,40	€ 460,00	€ 7.084,00
garage al piano terra -sub.3-	7,60	€ 460,00	€ 3.496,00
garage al piano terra -sub.4-	6,00	€ 460,00	€ 2.760,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.015,60
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 91.015,60
Valore corpo	€ 91.015,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.015,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.015,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	197,86	€ 91.015,60	€ 91.015,60

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarica e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.652,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.375,00
spese per smaltimento di cose varie e materiali da conferire alla pubblica discarica	€ -1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato ad € 70.500,00	€ 70.488,26
--	-------------

Note finali dell'esperto:

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione con due garage in corpo staccato e area scoperta di pertinenza corrispondente al bene comune non censibile sito nel Comune di San Stino di Livenza Via Galileo Galilei n. 5 contraddistinti nel foglio 39 particella 216 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (oltre al bene comune non censibile sub. 1 -corte-) di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 39 di San Stino di Livenza mappale 216 Ente Urbano di mq 900,00



