
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **F-E Mortgages S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **181/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento in
condominio sito al primo,
secondo piano e piano
seminterrato con l'uti-
lizzazione esclusiva di un
posto auto sull'area
condminiale

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Fax: 0421 205157
Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029
Descrizione zona: residenziale e commerciale

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento - foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con foglio 42, particella 93, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Alessandro Volta, piano 1-2-S1, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 81 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 222,08

2. Possesso

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento - foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento - foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Creditori Iscritti: F-E Mortgages S.r.l., BANCA FIN-ECO S.P.A., SOCIETA' FRIULANA ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Corpo: appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Volta n. 24 interno 4 - Ottava Presa - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

Prezzo da libero: € 58.900,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) [REDACTED] 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 dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 23.06.2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia e Servizio di Pubblicità immobiliare, ricerca delle autorizzazioni, concessioni edilizie e DIA in Comune e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **Ottava Presa**
Via Alessandro Volta n. 24 interno 4

Lotto: 001 - appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

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 -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ottava Presa, Via Alessandro Volta n. 24 interno 4

Note: appartamento posto al piano primo, secondo e seminterrato facente parte di un edificio denominato Condominio "Villaggio Azzurro 1", sito in San Stino di Livenza Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa, eretto al catasto terreni nel foglio 42 mappale 93 -Ente Urbano- di mq 1530. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4 al quale compete la relativa quota di 128,79 millesimi nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del codice civile oltre all'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a tale scopo destinata (compresa servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed uso come esistente in loco). L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio De Mezzo Pietro Maria di San Donà di Piave di data 23/04/2004 Rep. 367936/53836 (allegato n. 5)

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: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] pro-
 prietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
 [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione
 dei beni con [redacted] foglio 42, particella 93, subalterno 4, scheda catastale allegata,
 indirizzo Via Alessandro Volta , piano 1-2-S1, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe
 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 81 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita €
 222,08

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: all'appartamento compete 128,79 millesimi nelle parti
 comuni dello stabile come indicate nell'art. 1117 del codice civile (allegato "B" dell'atto di data
 26/04/1978 Rep. 36.581 del notaio De Mezzo, trascritto a Venezia il 15/05/1978 ai n.ri
 8583/7435 inoltre compete l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a
 tale scopo destinata (compresa servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed uso come
 esistente in loco).

Confini: l'intero stabile confina a Nord con il mappale 96, mappale 50, mappale 94, ulterior-
 mente con il mappale 50 salvo altri

Note: Nell'atto di compravendita del notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave di da-
 ta 26/04/1978, Rep. 36581, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Ve-
 nezia in data 15/05/1978 è stata costituita servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed
 uso su una striscia di terreno larga costantemente sei metri a peso del mappale 51/c ed a fa-
 vore del mappale 51/a (ora mappale 93); detta servitù costituisce di fatto una strada che per-
 mette l'accesso ed il recesso alla strada provinciale sia per i due edifici già esistenti (mappali
 51/a e 51/b) sia per quelli da costruirsi sui restanti lotti a Sud

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale delle dif-
 formità nella rappresentazione grafica dell'appartamento rispetto alla situazione esistente in
 loco

Regularizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa rappresentazione grafica rispetto alla situazione
 esistente in loco

pratica docfa e planimetria catastale dell'appartamento: € 790,50

Oneri Totali: € 790,50

Note: le difformità grafiche riscontrate non modificano sostanzialmente la rendita catastale
 dell'appartamento. Onorario stimato per una competenza di € 500,00 + 5% cassa di previdenza
 + 22% iva + diritti e copie € 150,00 per un totale di € 790,50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Onorario stimato per una competenza di € 500,00 + 5% cassa di previdenza € 25,00 +
 22% iva € 115,50 + diritti e copie € 150,00 per un totale di € 790,50.

Note generali: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano primo, secondo e seminterrato fa-
 cente parte di un edificio denominato Condominio "Villaggio Azzurro 1", sito in San Stino di Liven-
 za Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa, eretto al catasto terreni nel foglio
 42 mappale 93 -Ente Urbano- di mq 1530. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fab-

bricati nel foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4 al quale compete la relativa quota di 128,79 millesimi nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del codice civile oltre all'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a tale scopo destinata (compresa servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed uso come esistente in loco).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro balneare di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: nessuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria; A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 23/04/2004 ai nn. 367937/53837; Registrato a San Donà di Piave in data 10/05/2004 ai nn. 1293/1; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2004 ai nn. 18351/3986; Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: vedasi allegati 5/1 e 9/1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di SOCIETA' FRIULANA ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di Società Friulana Esazione Tributi S.P.A. in data 27/02/2006 ai nn. 100372/115; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/03/2006 ai nn. 12033/2886; Importo ipoteca: € 375.604,92; Importo capitale: € 187.802,46; Note: vedasi allegato 9/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di F-E Mortgages S.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari Pordenone in data 12/05/2016 ai nn. 1969/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2016 ai nn. 20326/13838; vedasi allegato 9/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 614,54

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedasi allegato 5/2: situazione contabile esercizio dal 01/01/2016 al 31/12/2016 insoluto di € 667,51; preventivo ordinario dal 01/01/2017 al 31/12/2017 € 614,54 da pagarsi in tre rate con scadenza 30/01/2017, 30/04/2017, 30/08/2017 (insoluto totale nel biennio anteriore alla vendita € 1282,05 e insoluto pregresso al

biennio € 1535,55 per un totale complessivo di € 2817,60)

Millesimi di proprietà: rilevati nell'allegato 5/2 dell'amministratore di condominio 128,79/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato 10

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

1930 H proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] la; [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] dal 23/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 23/04/2004, ai nn. 367936/53836; registrato a San Donà di Piave, in data 10/05/2004 al n. 1292 serie 1T; trascritto a Venezia, in data 12/05/2004, ai nn. 18350/11598.

Note: vedasi allegato 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia rilasciata dal Comune di San Stino di Livenza in data 09/12/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ulteriore licenza in data 18/02/1976 "Ampliamento ad uso centrale termica per i primi due fabbricati"

Note tipo pratica: costruzione di un complesso di fabbricati ad uso civile abitazione (due fabbricati per complessivi 14 appartamenti)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/1975 al n. di prot. 2558

Rilascio in data 09/12/1975 al n. di prot. /

Abitabilità/agibilità in data 18/03/1978 al prot. n. /

NOTE: nessuna

vedasi denuncia di inizio attività per opera interne in data 07/10/2000 prot. 20392

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rilevano delle difformità edilizie tra la situazione di progetto autorizzato e situazione esistente in loco e precisamente nell'appartamento al primo piano si individua una variazione dell'altezza da ml 2.80 a ml 2.75; al piano secondo diversa distribuzione dei magazzini per il ricavo di un' unica stanza attualmente destinata a camera priva del requisito igienico sanitario (altezza interna di ml 2.20); ricavo di un bagno nel sottotetto privo del requisito igienico sanitario (altezza media di ml 1,35 non sanabile); magazzino al piano seminterrotto totalmente abusivo per una superficie di mq 26,34 con altezza reale di ml 2.14 e centrale termica comune con una superficie abusiva di mq 2.77.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica in sanatoria ai sensi della legge 380/2001 con

richiesta nuova agibilità

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità sopraelencate

sanzione pecuniaria, onorario per pratica edilizia più accessori di legge e spese: € 2.874,60 più oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione come descritto nell'allegato 11 di € 6.800,34

Oneri totali: € 9.674,94

Note: sanzione pecuniaria di € 516,00 + diritti di segreteria sanatoria € 50,00 + marche da bollo € 32,00 + diritti di segreteria agibilità € 50,00 + onorario e certificazioni di € 1.600,00 + 5% Cassa di previdenza € 80,00 + 22% iva € 396,60 + spese generali e copie € 150,00 per una stima complessiva di € 2.874,60 N.B. l'attuale "camera al secondo piano" potrà essere utilizzata come magazzino ed il bagno non risulta sanabile pertanto non verrà preso in considerazione nella stima. Con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Stino di Livenza sono stati individuati in linea di massima gli oneri per la sanatoria con costi di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione ed il doppio del valore di mercato del volume magazzino "fuori terra" al piano scantinato per un importo di € 6.800,34

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zone residenziali esistenti e di completamento -sottozone residenziali B2b-
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

-foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-

appartamento in condominio sito al primo, secondo piano e piano seminterrato con l'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale

appartamento posto al piano primo, secondo e seminterrato facente parte di un edificio denominato Con-

dominio "Villaggio Azzurro 1", sito in San Stino di Livenza Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa, eretto al catasto terreni nel foglio 42 mappale 93 -Ente Urbano- di mq 1530. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4 al quale compete la relativa quota di 128,79 millesimi nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del co-

dice civile oltre all'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a tale scopo destinata (compresa servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed uso come esistente in loco). L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio De Mezzo Pietro Maria di San Donà di Piave di data 23/04/2004 Rep. 367936/53836 (allegato n. 5)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,75**

E' posto al piano: primo, secondo e seminterrato

L'edificio è stato costruito con: licenza edilizia del 09/12/1975, ulteriore licenza rilasciata in data 18/02/1976 e abitabilità rilasciata dal Comune di San Stino di Livenza in data 18/03/1978

L'edificio è stato ristrutturato con: DIA per opere interne prot. 20392 del 07/10/2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.14 al piano seminterrato, ml 2.75 al primo piano e ml 2.20 al secondo piano

L'intero fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui fuori terra tre e di cui un piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione esterno del fabbricato condominiale risulta mediocre; all'interno dell'appartamento si rilevano tracce di muffe in varie stanze

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde e terrazza non praticabile materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili - Note: nessuna
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento

	in opera condizioni: sufficienti
	- Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
	- Note: nessuna
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	- Note: mancante
Infissi esterni	tipologia: doppia ante a battente in legno con controfinestre in alluminio materiale: legno le finestre interne ed alluminio le finestre esterne protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
	- Note: alcuni serramenti interni necessitano di manutenzione ordinaria nella verniciatura
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
	- Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: non rilevabile condizioni: mediocre
	- Note: la copertura del secondo piano risulta piana con soprastante guaina in cartone catramato
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni forati con pannello interno non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco e rasatura in colla per interni condizioni: mediocri
	- Note: nelle murature e soffitti si rilevano vistose macchie di muffa
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo nell'ingresso comune e cortile interno condizioni: mediocri
	- Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
	- Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata a singolo battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
	- Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
	- Note: nessuna
Scale	posizione: a rampe parallele condominiale rivestimento: marmo condizioni: buone
	- Note: nessuna
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
	- Note: nessuna

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuno
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco dell'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo, secondo e seminterrato facente parte di un edificio denominato Condominio "Villaggio Azzurro 1", sito in San Stino di Livenza Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa, eretto al catasto terreni nel foglio 42 mappale 93 - Ente Urbano- di mq 1530. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4 al quale compete la relativa quota di 128,79 millesimi nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del codice civile oltre all'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a tale scopo destinata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto scoperto - utilizzo esclusiva su area condominiale-	sup lorda di pavimento	12,50	0,20	2,50	€ 1.050,00

locale tecnico -ex locale caldaia comune-	sup lorda di pavimento	0,99	0,15	0,15	€ 1.050,00
giardino e area di pertinenza appartamento fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75	€ 1.050,00
giardino e area di pertinenza appartamento -eccedenza-	sup lorda di pavimento	48,98	0,05	2,45	€ 1.050,00
locale accessorio non collegato ai vani principali -magazzino piano seminterrato-	sup lorda di pavimento	26,34	0,20	5,26	€ 1.050,00
appartamento	sup lorda di pavimento	60,03	1,00	60,03	€ 1.050,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,50	0,25	1,63	€ 1.050,00
sottotetto non abitabile -ripostiglio al secondo piano-	sup lorda di pavimento	14,41	0,35	5,04	€ 1.050,00
		Mq 194,75		Mq 80,80	

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 -Comune di San Stino di Livenza-;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di San Stino di Livenza- zona periferica- Via Alessandro Volta n. 24/4 -località Ottava Presa-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1050,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di San Stino di Livenza. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1050,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

appartamento -foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto - utilizzo esclusiva su area condominiale-	2,50	€ 1.050,00	€ 2.625,00
locale tecnico -ex lo- cale caldaia comune-	0,15	€ 1.050,00	€ 155,93
giardino e area di per- tinenza appartamento fino a 25 mq	3,75	€ 1.050,00	€ 3.937,50
giardino e area di per- tinenza appartamento - eccedenza-	2,45	€ 1.050,00	€ 2.571,45
locale accessorio non collegato ai vani princi- pali -magazzino piano seminterrato-	5,26	€ 1.050,00	€ 5.523,00
appartamento	60,03	€ 1.050,00	€ 63.031,50

balcone	1,63	€ 1.050,00	€ 1.706,25
sottotetto non abitabile -ripostiglio al secondo piano-	5,04	€ 1.050,00	€ 5.295,68
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.846,30
Valore corpo			€ 84.846,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.846,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.846,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento - foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4-	Abitazione di tipo economico [A3]	80,80	€ 84.846,30	€ 84.846,30

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 come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.726,94
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.282,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.665,10

Spese oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e doppio del valore di mercato del volume magazzino fuori terra al piano scantinato:	€ 6.800,34
decurtazione del valore per la presenza di muffe in cucina, bagno, camera e camera singola	€ 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:	€ 58.871,87
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.900,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano primo, secondo e seminterrato facente parte di un edificio denominato Condominio "Villaggio Azzurro 1", sito in San Stino di Livenza Via Alessandro Volta n. 24, interno 4, località Ottava Presa, eretto al catasto terreni nel foglio 42 di San Stino di Livenza mappale 93 -Ente Urbano- di mq 1530. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 42

di San Stino di Livenza mappale 93 sub. 4 al quale compete la relativa quota di 128,79 millesimi nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del codice civile oltre all'utilizzazione esclusiva di un posto auto sull'area condominiale a tale scopo destinata (compresa servitù di passaggio e transito per ogni mezzo ed uso come esistente in loco). L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio De Mezzo Pietro Maria di San Donà di Piave di data 23/04/2004 Rep. 367936/53836 (allegato n. 5)

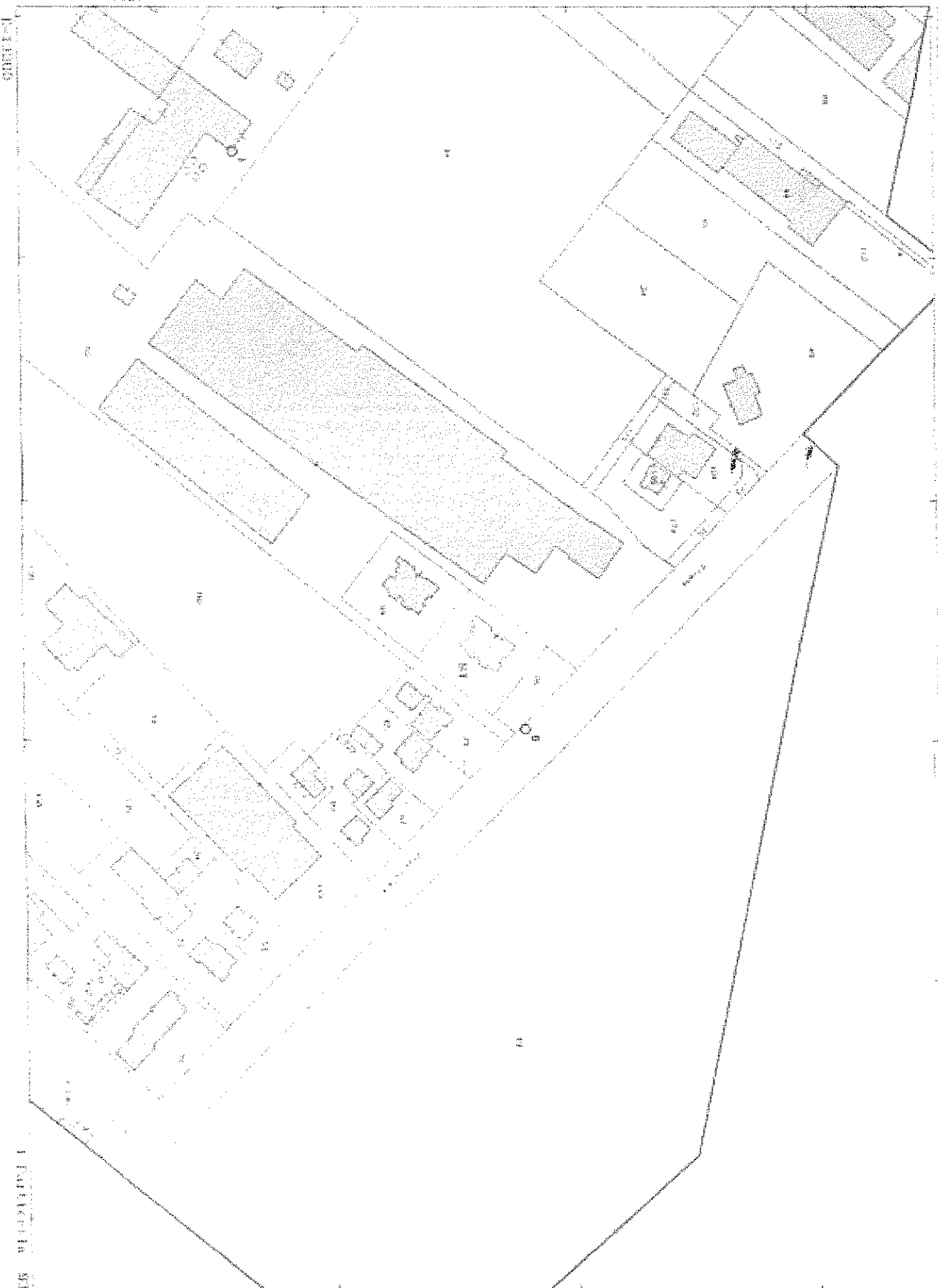
Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 23/06/2017
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 29/08/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, inesistenza dell'elaborato planimetrico ed elenco immobili
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 367936/53836 del 23/04/2004 notaio Pietro Maria De Mezzo
 - 5/1 Copia contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria Rep. 367937/53837 del 23/04/2004 notaio Pietro Maria De Mezzo
 - 5/2 Prospetto di ripartizione delle spese condominiali insolute per l'anno 2016 e anno 2017 rilasciato dall'Amministrazione Condomini [REDACTED] millesimale con assegnati all'immobile 128,79/1000
- Allegato 6) Fabbricato costruito con licenza edilizia rilasciata dal Comune di San Stino di Livenza in data 09/12/1975, ulteriore licenza edilizia rilasciata in data 18/02/1976, licenza di abitabilità rilasciata in data 18/03/1978 e DIA prot. 20.392 del 07/10/2000
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona B2b
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dall'Osservatorio quotazioni immobiliari di San Stino di Livenza
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica -APE-
- Allegato 11) Planimetria con evidenziate delle difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

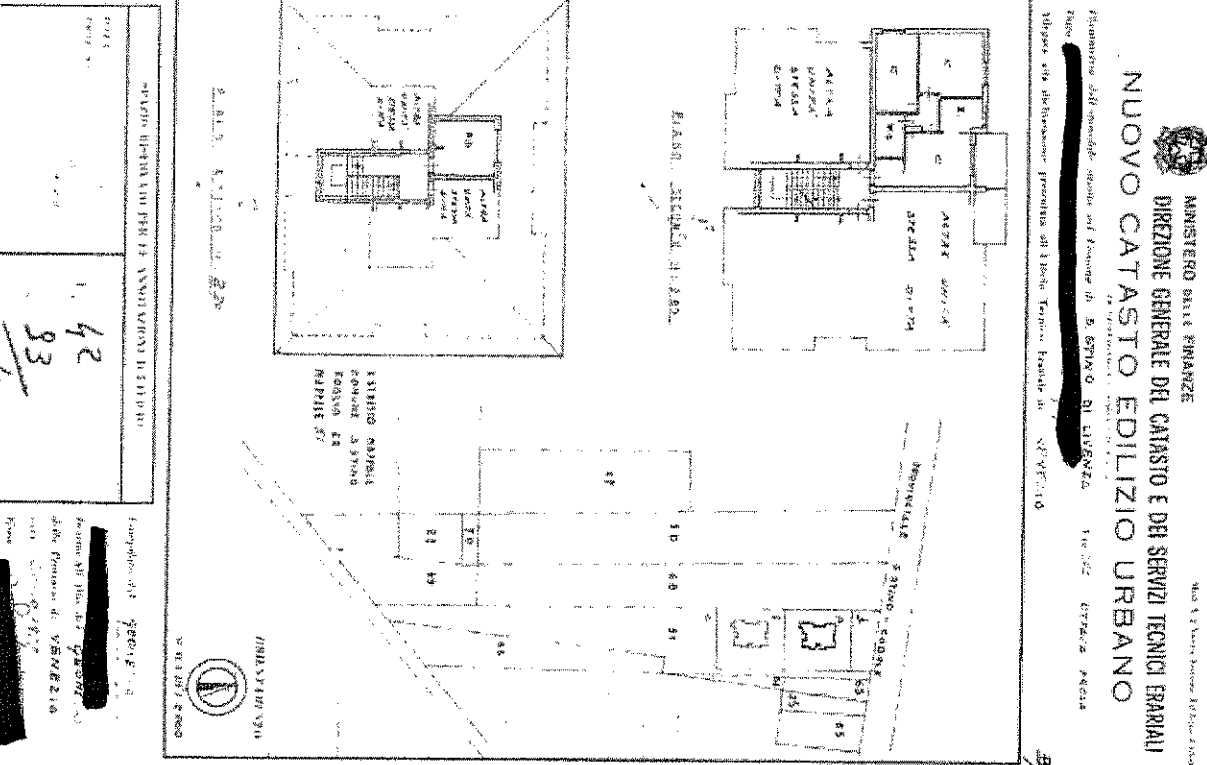
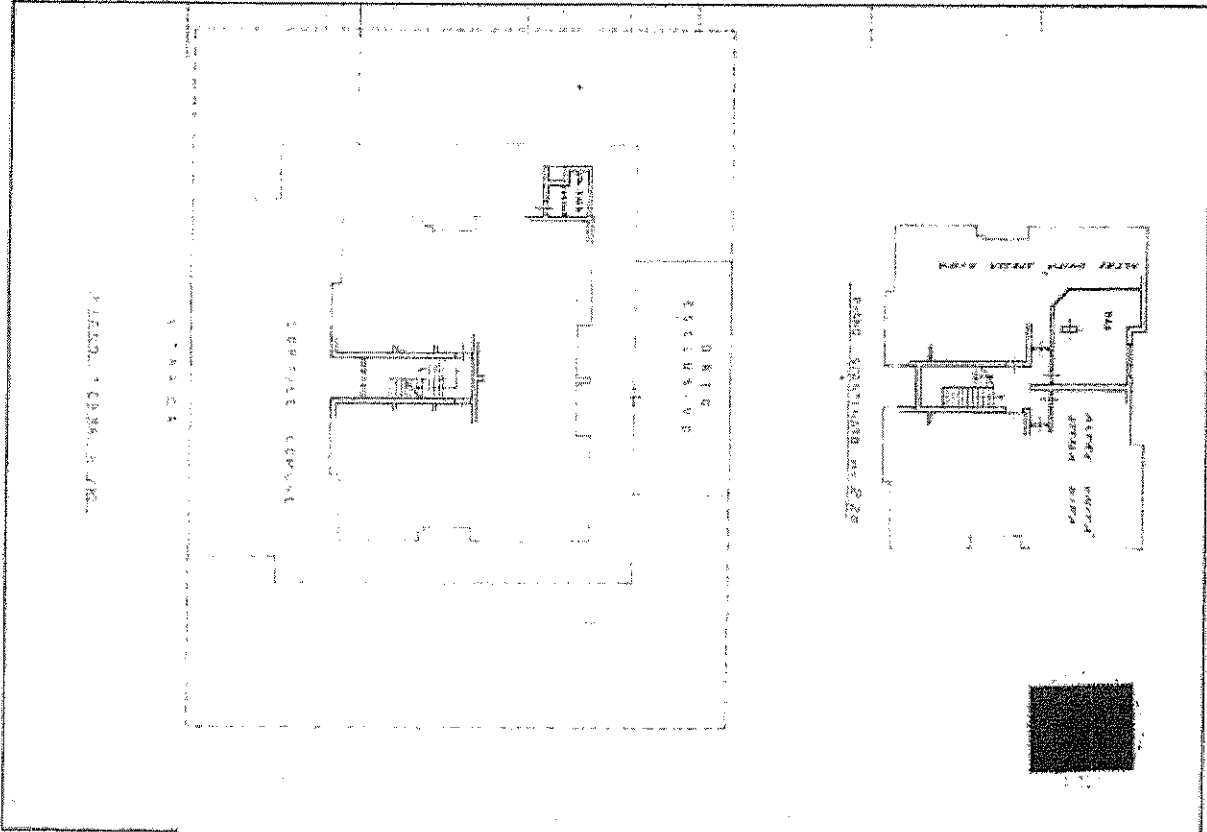
Data 19/09/2017

L'Esperto alla stima
Vinicio Defendi

N° 33800



DIREZIONE PROVINCIALE DI VENEZIA - UFFICIO PROVINCIALE - FORTILIANO - DIVISIONE ALLIANTI CENSUI
 Via L. 101 (S. 89) 30100



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Commissione del Catastro, Ufficio di Roma di S. SPIRITO DI LIVORNO, 10/02/1978, AREA
 2908
 Alloggio 106 del Catastro, Provincia di Livorno, Comune di Livorno, C.A. 106/110

AREA ALBERGAMENTO CANTINA RISTORANTE CUCINA	ALBERGAMENTO CANTINA RISTORANTE CUCINA
AREA ALBERGAMENTO CANTINA RISTORANTE CUCINA	AREA ALBERGAMENTO CANTINA RISTORANTE CUCINA