

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **13/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato d'abitazione
e annessi rustici con pertinenziale
area scoperta nonchè adiacente
terreno agricolo

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) – 30029- località Corbolone-

Descrizione zona: agricola

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: proprietà per 1/1, foglio 3, particella 96, scheda catastale allegata, indirizzo Via Lorenzaga n. 3, piano terra e primo, comune San Stino di Livenza, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 177 mq, totale escluse aree scoperte 159 mq, rendita € 301,61; proprietà per 1/1, sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 3, particella 486, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € 13,29, reddito agrario: € 7,39

2. Possesso

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Creditori Iscritti: Veneto Banca -Società cooperativa per azioni, EQUITALIA NORD S.P.A.,
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE-

5. Comproprietari

Beni: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Corpo: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Lorenzaga n. 2 - San Stino di Livenza (VE) – 30029

Lotto: 001 – fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

Prezzo da libero: € 80.490,10 arrotondato ad **€ 80.490,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi 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 Roberta Bolzoni e verbale di giu-
ramento e accettazione incarico in data 27.04.2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati
esplicativi

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**Località/Frazione
Via Lorenzaga n. 2**Lotto: 001 – fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo**

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: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Lorenzaga n. 2**

Note: Trattasi di un fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta siti nel Comune di San Stino di Livenza Via Lorenzaga n. 2 con adiacente terreno agricolo. Il fabbricato d'abitazione e annessi rustici sono siti al catasto fabbricati nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 96 sub. /, eretti al catasto terreni nel foglio 3 mappale 96 -Ente Urbano- di mq 580,00. Il terreno agricolo è sito nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 486 di mq 1430,00

Quota e tipologia del diritto**1/1 di Piena proprietà**

· Ulteriori informazioni sul debitore: nessuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: proprietà
per 1/1, foglio 3, particella 96, scheda catastale allegata, indirizzo Via Lorenzaga n. 3, piano terra e primo, comune San Stino di Livenza, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 177 mq, totale escluse aree scoperte 159 mq, rendita € 301,61Derivante da: vedasi visure catastali di cui allegato 4 e atto di compravendita di cui allegato 5Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: mappali 232, 478, 486 e strada

Note: l'esatto indirizzo corrisponde al civico 2 anziché civ. 3 descritto nella visura catastale

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: proprietà
per 1/1, sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 3, particella 486, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € 13,29, reddito agrario: € 7,39Derivante da: vedasi visura catastale di cui allegato 4 e atto di compravendita di cui allegato 5Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: mappali 478, 218, strada e mappale 96

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale lievi difformità interne e sulle forometrie nonché un ampliamento non sanabile in fronte al ripostiglio sul lato Sud-Ovest dell'immobile

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra per le difformità rilievo, planimetria catastale e docfa: € 1.431,00

Oneri Totali: **€ 1.431,00**

Note: onorario per rilievo fabbricato, planimetria catastale e pratica docfa di € 1000,00 + cassa 5% € 50,00 + iva 22% € 231,00+ diritti e spese € 150,00 per un totale di € 1.431,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: vedasi allegato n. 10 per le difformità riscontrate nella planimetria catastale

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta siti nel Comune di San Stino di Livenza Via Lorenzaga n. 2 nonché adiacente terreno agricolo. Il fabbricato d'abitazione e annessi rustici sono siti al catasto fabbricati nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 96 sub. /, eretti al catasto terreni nel foglio 3 mappale 96 -Ente Urbano- di mq 580,00. Il terreno agricolo è sito nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 486 di mq 1430,00

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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: Portogruaro, Concordia Sagittaria e San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Livenza.

Attrazioni storiche: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca -Società cooperativa per azioni contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Lorenzo Ferretto in data 14/12/2006 ai nn. 58177/13625; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/01/2007 ai nn. 178/35; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: vedasi allegato 9/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro _____ Derivante da: atto amministrativo; A rogito di Equitalia Nord S.P.A. in data 21/04/2015 ai nn. 229/9915; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2015 ai nn. 11049/1677; Importo ipoteca: € 117.996,02; Importo capitale: € 58.998,01; Note: vedasi allegato 9/3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE- contro _____ ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-riscossione in data 01/04/2019 ai nn. 1010/9919; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/04/2019 ai nn. 10969/1799; Importo ipoteca: € 55.507,04; Importo capitale: € 27.753,52; Note: vedasi allegato 9/4.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di UFF. GIUD. UNEP DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/01/2021 ai nn. 57 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/02/2021 ai nn. 5209/3732; vedasi allegato 9/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il primo piano non risulta accessibile alle persone portatrici di Handicap (manca l'ascensore o servoscala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non risulta possibile la redazione dell'APE in quanto manca la caldaia, il codice catasto ed il codice chiave dell'impianto termico

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ pro-
prietà 1/1 dal 14/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lorenzo Ferretto, in data 14/12/2006, ai nn. 58176/13624; registrato a Treviso, in data 27/12/2006, ai nn. 18589/1T; trascritto a Venezia, in data 02/01/2007, ai nn. 177/122.
Note: vedasi allegato 9/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione anteriore al 01/09/1967, domanda di condono edilizio del 30/04/1986 con relativa concessione edilizia in sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento di due piani e parte di un piano destinato a stalla, fienile e ricovero attrezzi e di un edificio isolato di un piano destinato a pollaio e legnaia

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 5220

Rilascio in data 25/03/1996 al n. di prot. n. 483 prat. n. 692

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedasi allegato 6 e 6/1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale della sanatoria lievi difformità interne e prospettiche nonché un ampliamento non sanabile in fronte al ripostiglio sul lato Sud-Ovest dell'immobile

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche interne e prospettiche

Descrizione delle opere da sanare: vedi quanto descritto sopra (non risulta sanabile l'ampliamento esistente del ripostiglio sito nel lato Sud/Ovest dell'immobile nonché dovranno essere verificate le riduzioni delle altezze interne del primo piano con la costruzione di controsoffitti **per garantire l'altezza minima del bagno di ml 2.40 e dei vani principali indicati in planimetria di ml 2.80 al piano terra e di ml 2.75 al primo piano il tutto difforme dalla situazione esistente)**

nuova pratica di scia in sanatoria compreso il rilievo interno ed esterno del fabbricato, spese, diritti di segreteria, oblazione, costo di costruzione ed oneri moltiplicati per due: € 8.130,00

Oneri Totali: **€ 8.130,00**

Note: nuova pratica di scia in sanatoria compreso il rilievo interno ed esterno del fabbricato € 4.500,00 + 5% cassa € 225,00+ iva 22% € 1.039,50 = € 5.764,50 + spese € 300,00 esenti iva + diritti di segreteria € 50,00 + oblazione € 516,00 + costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione moltiplicati due per il costo stimato forfettariamente € 1.500,00 per un totale di € 8.130,50 arrotondato ad € 8.130,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	secondo vigente P.I.Z.T.O. E3 -parte 5 soggetto a vincolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6/2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta siti nel Comune di San Stino di Livenza Via Lorenzaga n. 2 nonché adiacente terreno agricolo.

Il fabbricato d'abitazione e annessi rustici sono siti al catasto fabbricati nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 96 sub. /, eretti al catasto terreni nel foglio 3 mappale 96 -Ente Urbano- di mq 580,00.

Il terreno agricolo è sito nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 486 di mq 1430,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

nessuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **698,97**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito: ante 1967 e sanatoria rilasciata in data 25/03/1996 n. 483 prat. 692

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Lorenzaga n. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. diverse altezze interne tra locali (minimo ml 1.88 ad un massimo di ml 4.37)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile possiede uno stato di manutenzione e conservazione mediocre e sono in corso lavori interni di straordinaria manutenzione (costruzione di un nuovo pavimento al piano terra nell'abitazione, rifacimento impianto termico a pavimento, rifacimento dell'impianto elettrico, serramenti da normalizzare e sostituire, umidità di risalita nel sottoscala e nel piano terra, manca la caldaia, vecchio pavimento in legno al primo piano nell'abitazione, realizzazione di vari controsoffitti al primo piano dell'abitazione, mancano le porte interne ecc)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a padiglione, a due falde ed a terrazza sopra il granaio**
materiale: **travi in legno e tavelloni; travi in cemento "varesi" con tavelloni e soprastante copertura** condizioni: **da normalizzare**
Note: si rileva a vista dal piano terra la mancanza dei "bordonali in cotto" sopra la copertura dell'abitazione

Fondazioni

tipologia: **non rilevabili** materiale: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili**

	Note: nessuna
Solai	tipologia: legno condizioni: mediocri Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni e blocchi di cemento condizioni: mediocri Note: si rilevano tracce di umidità di risalita nelle muratura al piano terra dell'abitazione ed altri locali; si rilevano alcune contropareti perimetrali in cartongesso

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie materiale: alcuni serramenti sono realizzati in alluminio, legno, pvc e ferro protezione: vetusti balconi materiale protezione: legno condizioni: mediocri Note: alcuni serramenti con vetro semplice e vetro camera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scadenti Note: mancano in quasi tutte le stanze le porte interne
Manto di copertura	materiale: manto di copertura in tegole, in coppi e tetto terrazza coibentazione: inesistente condizioni: scadenti Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni pieni nell'abitazione ed annesso rustico in blocchi di cemento coibentazione: inesistente rivestimento: ad intonaco civile ed annesso rustico al grezzo nella parte esterna del fabbricato condizioni: mediocri da sistemare Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: inesistente Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: pavimento in gres porcellanato al piano terra, pavimento in cemento e tavole in legno al primo piano condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri Note: nessuna
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: mediocri Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: non ispezionabile conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
--------------------	---

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: si rileva il rifacimento dell'impianto elettrico nell'abitazione con la sola installazione di nuovi fili conduttori
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: fossa biologica ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non a norma Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: impianto da completare Note: nessuna
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi coibentati diffusori: impianto a pavimento al piano terra dell'abitazione e tubi in rame coibentati al primo piano condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Note: manca la caldaia ed ogni altro accessorio da installare nel sottotScala

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco nel fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenza area scoperta siti nel Comune di San Stino di Livenza Via Lorenzaga n. 2

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	128,50	1,00	128,50	€ 600,00
annesso rustico al piano terra e primo in aderenza all'abitazione	sup lorda di pavimento	109,44	0,35	38,30	€ 600,00
annesso rustico al piano terra (adiacenza)	sup lorda di pavimento	8,78	0,20	1,76	€ 600,00
area di pertinenza all'abitazione e annessi rustici (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 600,00
area di pertinenza all'abitazione e annessi rustici (oltre a 25 mq)	sup lorda di pavimento	427,25	0,02	8,55	€ 600,00

--	--	--

Mq 179,61

Accessori:

adiacente terreno agricolo

1. terreno agricolo Identificato nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 486
Sviluppa una superficie complessiva di 1430,00 mq
Valore a corpo: € **5000,00**
Note: vedasi mappa e visura catastale di cui allegato 4

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 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 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 Lorenzaga n. 2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 600.00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 600,00 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:**fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.766,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra e primo	128,50	€ 600,00	€ 77.100,00
annesso rustico al piano terra e primo in aderenza all'abitazione	38,30	€ 600,00	€ 22.980,00
annesso rustico al piano terra (adiacenza)	1,76	€ 600,00	€ 1.056,00
area di pertinenza all'abitazione e annessi rustici (fino a 25 mq)	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
area di pertinenza all'abitazione e annessi rustici (oltre a 25 mq)	8,55	€ 600,00	€ 5.130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.766,00
Valore corpo			€ 107.766,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 112.766,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.766,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta nonché adiacente terreno agricolo	179,61	€ 112.766,00	€ 112.766,00

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%) € 16.914,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.561,00

spese per demolizione "ampliamento annesso" non sanabile nonché ripristino altezze interne nei vari locali compreso ogni onere per smaltimento e discarica materiale € -5.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **80.490,10**

arrotondato ad € **80.490,00**

8.5 Regime fiscale della vendita: libero

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un fabbricato d'abitazione e annessi rustici con pertinenziale area scoperta siti nel Comune di San Stino di Livenza Via Lorenzaga n. 2 nonchè terreno agricolo circostante al fabbricato.
Il fabbricato d'abitazione e annessi rustici sono siti al catasto fabbricati nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 96, eretti al catasto terreni nel foglio 3 mappale 96 -Ente Urbano- di mq 580,00.
Il terreno agricolo è sito nel foglio 3 di San Stino di Livenza mappale 486 di mq 1430,00

Allegati

- Allegato 1) Accettazione incarico con atto di giuramento in data 27/04/2022
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 22/07/2022
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale e non esiste l'elaborato planimetrico
- Allegato 5-9/1) Copia atto di compravendita del Notaio Lorenzo Ferretto di data 14/12/2006 Rep 58176/13624 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2007 di cui Registro Generale n. 177 e Registro Particolare n. 122
- 5/1-9/2) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Lorenzo Ferretto di data 14/12/2006 Rep 58177/13625 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2007 di cui Registro Generale n. 178 e Registro Particolare n. 35
- 9/3 Ipoteca legale ruolo dell'Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 21/04/2015 Rep. 229/9915 iscritta all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare In data 24/04/2015 di cui Registro Generale n. 11049 e Registro Particolare n. 1677 a favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano
- 9/4 Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante dal decreto ingiuntivo dell'Agenzia Entrate riscossione di Roma del 01/04/2019 rep. 1010/9919 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2019 di cui Registro Generale n. 10969 e Registro Particolare n. 1799
- 9/5 Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Pordenone Rep. 57 del 20/01/2021 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/02/2021 di cui Registro Generale n. 5209 e Registro Particolare n. 3732
- Allegato 6) Comunicazione esito ricerca pratica d'archivio rilasciata dal Comune di San Stino di Livenza in data 12/05/2022 (costruzione anteriore al 01/09/1967 edificata all'esterno del centro abitato)
 - 6/1 concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 25/03/1996 n. 483 pratica n. 692
 - 6/2 certificato di destinazione urbanistica del terreno prot. 7917 del 20/05/2022
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore vigente della zona E3 con relative norme tecniche
- Allegato 8) Quotazione Borsino immobiliare e Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Stino di Livenza
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate in loco

Data generazione:

01-08-2022 18:08:32

L'Esperto alla stima
P.E. Vinicio Defendi

Firmato
digitalmente da

**VINICIO
DEFENDI**

C = IT