

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 36/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Roberta BOLZONI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con**  
**autorimessa**

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini  
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U  
Partita IVA: 01856040934  
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago  
Telefono: 0422400275  
Email: marinisaverio@gmail.com  
PEC: s.marini@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Descrizione zona: Comune della provincia di Venezia, posto nella terraferma a Nord-Est del ca luogo. L'ambito territoriale è quello di pianura (quota altimetrica media 6 m s.l.m.), delimitato corsi dei fiumi Livenza e Malgher. La superficie amministrativa, oltre all'agglomerato urbano c ospita la sede municipale, annovera le frazioni di Biverone, Corbolone e La Salute di Livenza. punto di vista urbanistico lo sviluppo risale alla prima metà del secolo scorso, quando il territ fu sottoposto ad importanti opere di bonifica. Nell'ultimo decennio dal punto di vista demogra co il comune ha subito un sensibile incremento, raggiungendo nel 2011 i 13.000 residenti. La centuale di stranieri riferita al 2015 risulta superiore al 10% della popolazione totale. La tipolc edilizia ricorrente è la casa singola con giardino e piccoli condomini, a completamento di un c testo paesaggistico ricco di immobili di pregio storico, architettonico ed artistico. Le attività p duttive maggiormente rappresentate sono quelle artigianali, commerciali, in particolare per l' a ridosso della SS 14 della Venezia Giulia, oltre che agricole su una superficie abbastanza est Dal punto di vista viario sono presenti importanti arterie stradali (Autostrada A4 e SS 14) e fe viarie (linea Venezia - Trieste).

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3].

Dati Catastali:

- [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio n. 13, particella n. 179, subalterno n. [REDACTED], scheda catastale DO 1500/98 del 02-02-1998, indirizzo via Giacomo Leopardi, piano Terra e Primo, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, su- perficie totale 251 mq - totale (escluse aree scoperte) 251 mq, rendita € 588,76.

Corpo: Autorimessa.

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6].

Dati Catastali:

- [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio n. 13, particella n. 179, subalterno n. [REDACTED], scheda catastale D01500/98 del 02-02-1998, indirizzo via Giacomo Leopardi, piano Terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie mq, rendita € 10,54.

### 2. Possesso

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.



4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

C [REDACTED] ziano - Società

C

5. Comproprietari

Beni: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Corpo: Abitazione e Autorimessa.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via G. Leopardi n. 54 - San Stino di Livenza (VE) - 30029.

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa.

Prezzo da libero: € 342.000,00.

Prezzo da occupato: //



Beni in San Stino Di Livenza (VE)  
Località/Frazione  
via G. Leopardi n. 54

### Lotto:001 - Abitazione con autorimessa

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 (Allegato n. 1 - 1q):

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Leopardi n. 54.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: San Stino di Livenza (VE) - via G. Leopardi n. 54 - Stato Civile: Divorziato - Libero (allegato n. 2 - 2a).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio n. 13, particella n. 179, subalterno n. 2, scheda catastale DO 1500/98 del 02-02-1998, indirizzo via Giacomo Leopardi, piano Terra - Primo, Comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie totale 251 mq - totale (escluse aree scoperte) 251 mq, rendita € 588,76.

Derivante da: Unità immobiliare dal 09-11-2015 Comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 2 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 9,5 vani - superficie totale 251 mq - totale escluse aree scoperte 251 mq - rendita € 588,76. Variazione del 02-02-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 02-02-1998 Comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 2 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 9,5 vani - rendita € 588,76. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02-02-1998 in atti dal 05-01-1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DOCFA ai sensi art. 10 D.M. 701/94 (n. D01500.2/1998). Situazione dell'unità immobiliare dal 02-02-1998 Comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 2 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 7,5 vani - rendita € 900.000. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02-02-1998 in atti dal 02-02-1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. D01500.1/1998). Situazione dell'unità immobiliare dal 23-01-1998 Comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 2 - categoria F/4. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23-01-1998 in atti dal 23-01-1998 INT DVR 11682/3 del 15-09-1993 (n. G04132.1/1998). Situazione degli intestati dal 16-10-2008 [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: Atto del 16-10-2008 pubblico ufficiale VIANELLO Angelo Sergio - sede San Donà di Piave (VE) - Repertorio n. 9889 - Registrato in data - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 23225.1/2008 - Reparto PI di Venezia in atti dal 24-10-2008. Situazione degli intestati dal 01-1998 [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 10/20; [REDACTED]



il 01-08-1963 - [REDACTED] - proprietà 10/20 fino al 16-10-2008. Dati derivanti da VARIAZIONE del 23-01-1998 in atti dal 23-01-1998 INT DVR 11682/3 del 15-09-1993 (n. G04132.1/1998)

Confini: Nord pubblica via G. Leopardi; Ovest foglio n. 13 - part. n. 178; Sud foglio n. 13 - part. n. 40; Est foglio n. 13 - part. n. 1468.

Note: Fa parte del compendio immobiliare anche l'area di 1.110 mq sulla quale insiste l'edificio, iscritta al catasto dei fabbricati al foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 3 come l'area comune non censibile dal 02-02-1998. Condizione derivante da VARIAZIONE del 02-02-1998 in atti dal 02-02-1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. D01500.1/1998).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Leopardi n. 54.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

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

- Stato Civile: Divorziato - Libero (Allegato n. 2 - 2a).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 13, particella 179, subalterno 1, scheda catastale D01500/98 del 02-02-1998, indirizzo via G. Leopardi, piano Terra, comune San Stino di Livenza categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 10,54.

Derivante da: Unità immobiliare dal 09-11-2015 comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 17 mq - superficie catastale 20 mq - rendita € 10,54. Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 07-07-2009 comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 17 mq - rendita € 10,54. Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07-07-2009 - n. VE0147551 in atti dal 07-07-2009. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30154.1/2009). Situazione dell'unità immobiliare dal 02-02-1998 comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 17 mq - rendita € 10,54. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02-02-1998 in atti dal 02-02-1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. D01500.1/1998). Situazione dell'unità immobiliare dal 23-01-1998 comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterno n. 1 - categoria F/4. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23-01-1998 in atti dal 23-01-1998 INT DVR 11682/3 del 15-09-1993 (n. G04132.1/1998). Situazione degli intestati dal 16-10-2008 [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: Atto del 16-10-2008 pubblico ufficiale VIANELLO Angelo Sergio - sede San Donà di Piave (VE) - Repertorio n. 9889 - Registrato in data - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 23225.1/2008 - Reparto PI di Venezia in atti dal 24-10-2008. Situazione degli intestati dal 23-01-1998 [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 10/20. [REDACTED] - proprietà 10/20 fino al 16-10-2008. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23-01-1998 in atti dal 23-01-1998 INT DVR 11682/3 del 15-09-1993 (n. G04132.1/1998).



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un immobile situato in zona residenziale, in prossimità del centro storico.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti), Bar, ristoranti e tavole ca (sufficienti), Centri commerciali, supermercati, negozi e farmaci (sufficienti), Impianti sportivi (sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: industriali, artigianali ed agricole.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Ambito lagunare.

Attrazioni storiche: centro del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria linea Venezia - Udine - Trieste 1,50 km, Autostrada A4 Torino - Trieste 1,50 km, Trasporto autolinee extraurbano ATVO 300 metri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (VE), via G. Leopardi n. 54.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Stino Di Livenza (VE), via G. Leopardi n.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note:

Da quanto si evince dal Certificato Cumulativo prodotto dall'ufficio anagrafe del Comune di San Stino di Livenza il 05-01-2023 (il certificato prodotto in precedenza non riportava lo stato corretto dell'esecutato), presso l'immobile risultano residenti, oltre l'esecutato, il [redacted]

[redacted] (Allegato n. 2 - 2a). Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Venezia - Ufficio territorio Portogruaro, al 25-08-2022 non risultano in essere contratti di locazione o di comodato sul mobile (Allegato n. 3).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 05-01-2023 (Allegato n. 4 - 4b) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di VIANELLO Angelo Sergio in data 16/10/2008 ai nn. 9890/6214, iscritto a Venezia in data 24-10-2008 ai nn. 38361/8320. Importo ipoteca: € 1.990.000,00; Importo capitale € 995.000,00.

Note: L'iscrizione di ipoteca contempla anche la Società [redacted] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca. I beni posti a garanzia comprendono, oltre a quelli oggetto del pignoramento presentato il 05-04-2022 R.G. 11378/8068 presso il Tribunale di Pordenone, anche quelli del [redacted], censiti al catasto dei fabbricati in comune di San Stino di Livenza - foglio n. 13 - particella n. 1391 - subalterni nn. 18 - 19, che risultano accorpati nel subalterno n. 107 - categoria A/1 classe 01 - consistenza 10,5 vani - rendita € 2.223,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS Spa contro BARBAGALLO Nicola Maurizio derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LC 193/01, a rogito di Equitalia Polis Spa in data 15-09-2009 ai nn. 119272/119, iscritto a Venezia



data 23-09-2009 ai nn. 32642/71115. Importo ipoteca: € 32.371,78; Importo capitale: € 16.185,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS Spa contro [redacted] derivante da ruolo /art. 77 del DPR 602 del 1973, a rogito di Equitalia Polis Spa in data 23-09-2011 ai nn. 12/11911, iscritto a Venezia in data 30-03-2011 ai nn. 10471/2010. Importo ipoteca € 42.077,48; Importo capitale: € 21.038,74.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneto - Società Cooperativa contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili, a rogito UNEP TRIBUNALE DI PORDENONE in data 07-11-2014 ai nn. 2042/2014 trascritto a Pordenone in data 02-12-2014 ai nn. 29972/21546. Il pignoramento coinvolge anche i beni del "Terzo datore ipoteca" [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneto - Società Cooperativa contro [redacted], derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito UNEP di PORDENONE in data 05-07-2017 ai nn. 2197/2017 trascritto a Pordenone in data 24-07-2017 ai nn. 24481/16169. Il presente pignoramento interessa anche la società [redacted] con sede in San Stino di Livenza - Cod. Fisc. 03000410273, in qualità di "Terzo Datore di Ipoteca".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di ufficio le giudiziario in data 11-03-2022 ai nn. 523 trascritto a Pordenone in data 05-04-2022 ai nn. 11318/8068.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale://

Identificativo corpo: ABITAZIONE e AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (VE), via G. Leopardi n. 54.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia://.

Millesimi di proprietà: //.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati ai seguenti aspetti: 1. Unità immobiliare è disposta su due livelli, con accesso ai piani mediante scala; 2. rampa di scale interne caratterizzata da larghezza insufficiente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: A3 - EP gl,nren 39,8657 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: Si allega Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici emesso il 03-02-2022 e redatto tecnico Dott. Ing. Vincenzo SALAMO (Allegato n. 5 - 5c). Si precisa che trattasi di attestazione prodotta ai fini del 110%, non depositata sul portale della Regione Veneto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Da quanto si evince dal certificato di "Attestazione titoli edilizi e provvedimenti sanzionatori" (prot. n. 15488 del 06-09-2022), redatto dal responsabile del servizio urbanistica Geom. Dino SUTTO, sul bene identificato al catasto dei fabbricati al foglio n. 13 - particella n. 179 - subalterni nn. 1 - 2, non risultano emessi sull'immobile provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 (Allegato n. 6).





Avvertenze ulteriori: //.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari

BRBNE000101025Z - Proprietà 1/2;

1909 - BRBNE0001112000 - Proprietà 1/2, proprietari ante ventennio al 16-10-2008. In forza atto di compravendita - a rogito di DE MEZZO Pietro Maria, in data 30-09-1991, ai nn. 172141; scritto a Venezia, in data 11-10-1991, ai nn. 20600/14408.

Note: Il bene è stato acquistato dai signori: VIDOTTO Agostino, Vidotto Carlo, Vidotto

1926 - VIDOTTO Agostino, Vidotto Carlo, Vidotto

Proprietario BARBAGALLO Nicola Matrimonio a San Donà di Piave il 16-03-1988

1909 - BRBNE000101025Z - proprietario 1/1 dal 16-10-2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza c atto di compravendita a rogito di VIANELLO Angelo Sergio, in data 16/10/2008 ai nn. 9889/6213; trascritto a Venezia, in data 24/10/2008, ai nn. 38360/23225 (Allegato n. 7 - 7)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 8 - 8t):

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Leopardi n. 54.

Numero pratica: 2599.

Intestazione: Concessione per la esecuzione di opere alla ditta BARBAGALLO Nicola domi

San Donà di Piave in via Gramsci - BRBNE000101025Z.

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione delle opere.

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento.

Oggetto: ampliamento.

Presentazione in data 23-12-1991 al n. di prot. 14409.

Rilascio in data 25-03-1992 al n. di prot. 14409.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Leopardi n. 54.

Numero pratica: 2827.

Intestazione: Concessione per la esecuzione di opere alla ditta BARBAGALLO Nicola domi

San Donà di Piave in via Gramsci n. 54 - BRBNE000101025Z.

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione delle opere.

Per lavori: variante in corso d'opera, lavori di ristrutturazione e ampliamento, concessione n. 2599 del 25-03-1992.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 12-07-1993 al n. di prot. 8737.

Rilascio in data 28-07-1993 al n. di prot. 8737.

Abitabilità in data 15-09-1993 al n. di prot. 10382.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Leopardi n. 54.

Numero pratica: 3091.

Intestazione: Concessione per la esecuzione di opere alla ditta BARBAGALLO Nicola domi

San Donà di Piave in via Gramsci n. 54.

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione delle opere.

Per lavori: ampliamento fabbricato uso abitazione.





Oggetto: ampliamento.

Presentazione in data 13-01-1995 al n. di prot. 654.

Rilascio in data 02-05-1995 al n. di prot. 654.

Abitabilità in data 25-02-1998 al n. di prot. 2574/3663.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Leopardi n. 54.

Numero pratica: 54\_2022.

Intestazione: **MARIN SAVERIO** - **MARINI SAVERIO** - **PERMILITARIO** - **CA** - **GIUGLIANO**  
via **Giugliano** n. **54**

Tipo pratica: CILA-Superbonus - art. 119 del D.L. n. 34 del 2020.

Per lavori: installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo e sola sostituzione del radiatore di calore esistente per la climatizzazione invernale e installazione di una colonnina auto (wallbox).

Oggetto: efficientazione energetica.

Presentazione in data 01/03/2022 al n. di prot. //

NOTE: La CILA - Superbonus è stata presentata via PEC (comune.sanstinodilivenza.ve@pecveneto.it) attraverso il SUE.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa.

## 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Volumetriche, relative al corpo di fabbrica principale.

Descrizione delle opere da sanare: L'irregolarità riguarda l'ampliamento della porzione ad annesso fuori terra del corpo principale, che risulta più ampia rispetto a quella autorizzata nel progetto della Concessione per la esecuzione delle opere rilasciata il 28 luglio 1993. L'ampliamento di volume è nell'ordine dei 20 mc, comportato dall'estensione verso Est e Ovest del corpo, pur mantenendo le quote.

2. Formetriche e prospettiche al corpo di fabbrica principali.

Descrizione delle opere da sanare: Si tratta di fori delle finestrate della porzione ad annesso fuori terra, realizzata con l'ampliamento del 28-07-1993, che presentano dimensioni e sporgimenti diversi sulla facciata. In particolare risultano variati: i fori delle finestre del corpo di fabbrica ad annesso Sud, originariamente previsti in numero di quattro delle dimensioni di 0,90 x 0,90 ora in numero di tre; la porta finestra della cucina sul prospetto Nord, prevista di dimensioni 2,00 x 2,30 che risulta ampliata.

3. Planimetriche, per diversa ripartizione dei vani interni.

Descrizione delle opere da sanare: Si tratta della ripartizione del vano pranzo/cucina, con l'aggiunta di un piccolo vano ripostiglio cieco. Altresì risultano variate le dimensioni dei vani del soggiorno/pranzo (compresa la demolizione di alcune paretine nei pressi del vano : tra soggiorno/pranzo e cucina/pranzo).

Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità finalizzata all'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria. Richiede pratica di professionista abilitato per il rilievo e la planimetria grafica e presentazione pratica.

Oneri di professionista, diritti e sanzioni: € 4.000,00.

Oneri Totali: € 4.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.  
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	G.R. n. 8909 del 09-11-1999
Zona omogenea:	B2b - Zone residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>1 - Per zone residenziali esistenti e di completamento intendono le zone territoriali che per occupazione del suolo sono omogenee a quelle di tipo "B" e "C1" di cui all'art. 24 della L.R. n. 61/85.</p> <p>2 - In dette zone, a prevalenza residenziale più o meno densamente edificate, gli interventi sono finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla riconferma del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- al miglior utilizzo dello stesso mediante la limitata e puntuale ricomposizione urbana;</li> <li>- al completamento dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione.</li> </ul> <p>Sono suddivise, per il loro grado di saturazione fondiaria e di densità edilizia, in zone esistenti e di completamento dense (B1a, B1b), medie (B2a, B2b) ed estensive (C1).</p> <p>3 - In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 21.1, compatibilmente con la tipologia degli edifici.</p> <p>L'Art. 21.1 prevede le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) commercio al dettaglio come negozi o botteghe con superficie di vendita non superiore al limite massimo stabilito dalla L.R. 37/99 art. 14 comma 1 lett. a) e ai parametri stabiliti dal Piano commerciale comunale;</li> <li>b) pubblici esercizi come bar, ristoranti, trattorie, alberghi, pensioni, motel;</li> <li>c) terziario diffuso come uffici pubblici e privati, banche, studi professionali o commerciali, sedi di associazioni, locali per esposizione merci;</li> <li>d) artigianato di servizio come laboratori alimentari, di servizio alla casa o alla persona ed affini, limitatamente ai piani terreni degli edifici e a condizione che gli impianti di attività non siano fonte di alcuna emissione inquinante;</li> <li>e) magazzini e depositi relativi alle attività di cui ai punti a, b, d, purché limitati ai piani terreni degli edifici;</li> <li>f) autorimesse pubbliche e private ai sensi della L. 122/89;</li> <li>g) attrezzature per lo spettacolo e lo svago come cinema, teatro, sale polivalenti per manifestazioni varie;</li> </ul>



h) attrezzature tecniche quali stazioni di servizio e/o di riparazione per autoveicoli purché siano garantiti idonei accessi e parcheggi ed gli ambienti si condizionati acusticamente;

i) piccole attrezzature tecnologiche per il funzionamento dei servizi (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, rifiuti);

l) attrezzature e servizi pertinenti alle zone residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Dalle zone residenziali sono escluse le attività industriali artigianali di produzione, i depositi e i magazzini di merci, locali di ritrovo che per livello di traffico generato, rumori e odori molesti prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non sono compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

Sono esclusi inoltre i macelli, stalle, scuderie e fabbricati per l'allevamento di animali anche domestici ed ogni altra attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, sia incompatibile con il carattere residenziale della zona.

Nei lotti edificati, dove le tabelle di sottozona non prevedono alcun volume di progetto, per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

B) Ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, del volume esistente, regolarmente concesso, cononato o edificato prima del 1967, con accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e degli annessi secondo un organico disegno funzionale e formale.

C) Ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili per il miglioramento della qualità architettonico-abitativa, per l'adeguamento dei vari servizi, e per il reperimento degli standards di cui alla L.Rn. 122/89 in locali chiusi.

Gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto C possono essere applicati una sola volta, anche in eccedenza alla volumetria massima ammessa, ma nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte per ogni zona e in talmente alle seguenti tipologie edilizie:

- unifamiliari Aumento volumetrico del 20 % con un massimo di 180 mc
- bifamiliari Aumento volumetrico del 15 % con un massimo di 120 mc
- schiere Aumento volumetrico del 10 % con un massimo di 60 mc

Gli aumenti saranno ammessi solo se organicamente composti nel corpo principale edificato e per un recupero più alloggi.

Sono esclusi:

- gli edifici con grado di protezione, qualora incompatibili;
- gli edifici con prescrizioni planivolumetriche, qualora incompatibili.

3. bis "La norma del comma 3, lettera C, è applicabile, per



le tipologie previste (unità immobiliare singola, unità immobiliare binata sia in verticale che in orizzontale e unità immobiliare a schiera), qualsiasi sia la destinazione d' delle unità immobiliari purché compatibili con quelle ammesse dall'art. 21, comma primo. Negli edifici ampliati possono essere ricavate più unità immobiliari. Ai fini dell'applicazione della presente norma non costituiscono unità immobiliari i garage, le autorimesse o i posti macchina in qualsiasi modo classificati. "

c) distanze dai confini:

per le nuove costruzioni e gli ampliamenti con sovrappiombamento rispetto ai limiti di inviluppo degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima di 5.00 ml; previa convenzione da stipulare con il confinante interessato, tali distanze minime potranno essere diminuite sempreché siano rispettate le distanze tra fabbricati di cui alla successiva lettera d).

E' ammessa, inoltre, previa convenzione con il confinante, la costruzione sul confine di proprietà se il lotto adiacente è ineditato, oppure se sul lotto adiacente esiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a 10.00 ml dal confine.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile con conseguente eccezione delle distanze dai confini; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.

d) distanza tra fabbricati:

per gli ampliamenti e/o sopraelevazioni non si deve sovrappiombare rispetto alla distanza di inviluppo già esistente tra fabbricati; in ogni caso la distanza tra pareti di edifici di diversa proprietà non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato in corso di ampliamento e/o sopraelevazione con un minimo assoluto di 5.00 ml.

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima di 10.00 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate e pareti di edifici antistanti di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La distanza minima può essere ridotta a 6.00 ml se si tratta di pareti non finestrate di locali non abitabili. Nel caso nei lotti adiacenti a quello dell'edificio da realizzare o ampliare esistano edifici con distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte nel precedente punto, il nuovo edificio o l'ampliamento possono non rispettare le presenti norme sulle distanze tra fabbricati ma unicamente quelle sulle distanze minime dai confini.

All'interno del medesimo lotto è consentita l'edificazione di edifici accessori (garage, magazzini, ecc..) nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola zona solo qualora da



	<p>mostrata l'impossibilità di aderenza al fabbricato principale sotto il profilo tecnico o la convenienza sotto il profilo della tutela ambientale e architettonica; in merito sarà vincolante il parere della Commissione Edilizia.</p> <p>e) distanza dalla strada: ove non sia specificatamente previsto dalle tavole di P.R.G., dal Piano Urbanistico Attuativo o da Comune in merito allo spettro di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3.00, a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.00 ml per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml;</li> <li>- 7.50 ml per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml;</li> <li>- 10.00 ml per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.</li> </ul> <p>5 - Le modalità di attuazione, relative sia ai nuovi interventi che alle modifiche dell'esistente, sono evidenziate nei grafici di progetto e saranno, salvo successive prescrizioni di tipo diretto attraverso concessione edilizia o autorizzazione;</p> <p>Nel caso di interventi relativi a più proprietà, tendenti a una ricomposizione dei volumi non espressamente individuati nelle tavole di piano, gli stessi potranno essere attuati mediante intervento unitario (di cui al precedente art. 21.2.n) per il quale è necessaria una progettazione formale coordinata. Detta progettazione, anche di massima, deve includere ed essere sottoscritta dalle proprietà principalmente interessate, con la possibilità di eseguire in tempi diversi le opere, ma con la preliminare definizione dei caratteri architettonici e/o planivolumetrici. Qualora le opere di urbanizzazione primaria risultassero carenti, le concessioni e le autorizzazioni saranno subordinate all'impegno dei privati per la contemporanea realizzazione delle opere stesse. Nel caso di interventi unitari o su lotti prospicienti "corridoi" di riqualificazione ambientale, l'anzidetta realizzazione competerà in quota parte ai singoli concessionari e gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria saranno parimenti addebitati in quota parte. Nel caso dei piani di zona di cui alla L. n. 167/62 o piani di urbanizzazione convenzionata, divenuti efficaci ai sensi degli artt. 58,59,60 della L.R. n. 61/85 ed individuati negli elaborati grafici di P.R.G., i tipi di intervento previsti entro il loro periodo di validità sono quelli disciplinati dalle rispettive norme di attuazione e convenzioni allegate.</p>	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:		NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?		NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?		NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:		1,00 mc/mq







della parete. La rubinetteria è in metallo cromato. Il vano prende luce da una finestra ad un'anta; il pavimento è rivestito con piastrelle verdi posate obliquamente, mentre le pareti presentano piastrelle posate con diverse inclinazioni e misure, ornate da greche colorate.

La centrale termica (dimensioni 3,72 x 1,98 m) è rifinita al civile, presentando pareti e pavimento piastrelle quadrate color crema; è attrezzata con scarichi ed adduzione per lavatrice e per un lavabagno; la caldaia è del tipo murale a gas metano. Il vano è illuminato da una finestra e da una porta a vetri che dà accesso al giardino. Il pavimento del disimpegno è lo stesso della centrale termica. La scala, posta in un vano centrale della zona giorno, è composta da due corte rampe, con la battuta dei gradini rivestita in legno scuro e dotata di corrimano dello stesso materiale usato per il rivestimento. Il piano primo comprende un disimpegno che apre a tre camere da letto ed un bagno. Le due camere poste a Sud hanno le dimensioni (4,47 x 3,96 m); la terza camera ed il bagno presentano dimensioni leggermente inferiori (3,96 m). Ciascun vano è illuminato da due finestre ad anta singola, poste su due pareti diverse. I soffitti di ciascun vano del piano superiore sono in travi e tavolato di legno a vista. Il pavimento delle camere da letto e del disimpegno è formato da assi di legno verniciato. Il bagno è suddiviso in due settori da opera in ceramica; nella parte rialzata è attrezzato con vasca idromassaggio, WC e bidet in ceramica; nella porzione inferiore è presente un manufatto in muratura rivestito in piastrelle e con pavimento nel quale sono inseriti due lavelli sempre in ceramica bianca. La rubinetteria dei diversi accessi è in metallo color oro. I rivestimenti della pavimentazione sono realizzati in piastrelle di color rosa, mentre quelli delle pareti e dei manufatti divisorii sono formati da elementi di diverse dimensioni e tipologie. I soffitti sono rifiniti in spatolato di colore verde chiaro.

Serramenti esterni: Portoncino di accesso principale alla zona giorno realizzato con cassa, telaio e ante in legno e porta rifinita con listelli verticali in iroko. Portoncino di accesso secondario, che conduce nella zona cucina, realizzato come quello dell'ingresso principale, dotato internamente di serramentazione a sicurezza rinforzata, formata da una staffa metallica trasversale. L'edificio presenta ulteriori fori di comunicazione con l'esterno, però difesi da scuri in legno governabili solo dall'interno, costituiti dal portoncino di accesso ad anta singola vetrata del locale caldaia e da quello a due ante scorrevole della cucina. Suddetti serramenti sono realizzati con cassa, telaio e fascette in legno ed ante tamponate con vetro camera, oltre che con un sistema di ombreggiante (quello della centrale termica). Tutti i serramenti esterni sono dotati di ferramenta lucida color oro. Gli accessi carrai e pedonali sono difesi da cancellate in ferro zincato, rispettivamente scorrevole e a battente. Serramenti interni: Sono costituiti da porte a battente (ad eccezione di quella scorrevole del disimpegno al piano terra), formate da cassa, telaio, fascette ed ante con tamponamento in legno laccato bianco; fa eccezione il tamponamento della porta tra il piano terra ed il disimpegno al piano terra che nella parte superiore è del tipo vetrato a riquadri. Tutti i serramenti interni sono dotati di ferramenta in metallo cromato. I fori delle finestre sono dotati di persiane in legno d'Istria verso l'interno e rifiniti in mattoncini a faccia vista verso l'esterno. Le finestre sono prealate ad anta singola con meccanismo anta e ribalta, formate da cassa, telaio, serramento e fascette in legno scuro, con vetrocamera. I fori sono dotati di zanzariera integrata avvolgibile e generalmente di persiane in legno a libro, fatta eccezione per alcuni dotati di inferriata metallica. La cucina è illuminata da ampie vetrate prive di scuri.

Le lattonerie sono formate da scossaline, batti-acqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali, realizzati in rame.

Impianto termico: impianto costituito da gruppi termici rappresentati da caldaia a muro a gas naturale di fabbricazione Immergas modello Magis Combo V2 matricola 1001450605 installata presso la centrale termica; pompa di calore sempre di fabbricazione Immergas modello Audax Pro 9 V2 matricola 1001450605; radiatori in alluminio e termosifone (scalda salviette) nei bagni; camino raccolta fumi; tubazione sanitaria; sistemi termostatici di controllo. Dichiarazione di conformità presente. L'impianto fornisce acqua sanitaria. Il riscaldamento dei locali viene ottenuto anche a mezzo stufe a legna poste in salotto e in camera da letto, con le relative canne fumarie.

Climatizzazione: presente, ottenuta mediante pompa di calore esterna, unità esterna dedicata di tipo Airmecc e split interni.

Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria calda e fredda, collegato all'acquedotto comunale. Rete fognaria: presente.

Impianti elettrici: funzionanti, distinti per piano in forza motrice ed illuminazione, del tipo prevalente.





sottotraccia. All'interno del fabbricato i frutti e le prese sono prevalentemente di fabbricazione Tico dello Living.

Impianto di automazione carraio: presente costituito da elettro-adduttore di fabbricazione CAME | celli scorrevoli, completo di fotocellule, azionamento a chiave e luce di segnalazione movimento. Impianto fotovoltaico: con l'intervento eco-bonus 110 (fine lavori 31-08-2022), l'edificio è stato dotto di impianto fotovoltaico formato da n. 21 pannelli da 375 W di fabbricazione Sun-Earth model monocristallino, installati sul tetto della porzione ad un piano fuori terra orientato a Sud, per una complessiva di 7,875 kW; Inverter da 3000 W a 230 a.c. V di fabbricazione Growatt - modello SPH sistema di accumulo prestatato da batteria ARK 25LV da 15,35 kWh e 100 A; sistema di carica per auto di fabbricazione Growatt.

Impianto allarme: //.

Impianto antenna TV: del tipo a rastrelliera e a parabola.

Impianto telefonico: presente.

Impianto citofonico: presente del tipo videocitofono di fabbricazione bpt modello vm/200 con unit (anche nel vano accessorio ricavato sopra l'autorimessa) ed esterna sulla colonna che sostiene il pedonale. Per gli impianti elettrici non è stata esibita la dichiarazione di conformità.

La parte abitativa comprende anche un piccolo magazzino situato al piano primo dell'edificio adiacente all'autorimessa. Il corpo di fabbrica è situato a Sud-Est della proprietà e consiste di un fabbricato disposto su due livelli. Il piano terra è costituito da un garage ed un vano al piano superiore (dimensioni 3,93 x 3,93 m) accessibile attraverso una scala esterna con gradini in muratura rivestiti in cotto. Il vano prende luce da una finestra a due ante, protetta da ringhiera metallica esterna. Il serramento esterno è formato da un cancello in legno Iroko ad un'anta. Il pavimento è in assi di legno verniciato. Il soffitto a due falde è in travi di legno a vista. Tra la porta e la vetrata è presente un video citofono di fabbricazione bpt modello vm/200. Il locale è dotato di impianto elettrico e di sistema di riscaldamento costituito da termoc

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Divorziato - Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone. Si riscontrano un accentuato degrado della copertura sulla porzione a due piani fuori terra dell'edificio ad uso abitativo presentato dal generale scivolamento degli elementi curvi in cotto. Altresì si rilevano fessurazioni di parte del rivestimento della pavimentazione esterna posta sotto la tettoia. Le componenti lignee del Sud del tetto e dei serramenti non difesi da scuro, compreso i serramenti d'ingresso del vano e dei serramenti posti nell'edificio accessorio, presentano distacchi, ossidazioni ed ammaloramenti. Per quanto denunciato, si rendono necessari interventi di manutenzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari vero assegnando alle componenti del compendio eseguito un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	253,00	€ 1.500,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,20	3,40	€ 1.500,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	1,00	22,00	€ 1.500,00
			278,40	

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa

L'edificio situato a Sud-Est della proprietà consiste di un fabbricato su due livelli. Il piano terra è costituito dal garage che costituisce l'accessorio.

Le strutture verticali sono in muratura intonacata poggiate su fondazioni; i solai di piano e del tetto in legno; la copertura è realizzata in elementi curvi di cotto, disposta su un tetto a due falde. All'esterno è stato cavato un caminetto in muratura, con canna fumaria al tetto. Le dimensioni interne del garage sono di 3,80 m (da utilitaria), con altezza di 2,30 m. Impianto elettrico: presente.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà.

Cod. Fiscale:

Divorziato - Libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'immobile non appare ottimale, con particolare riferimento allo stato di conservazione dei serramenti in legno che evidenziano ossidazioni, intorciamenti e distacchi di vernice.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, vero assegnando alle componenti del compendio eseguito un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 1.200,00
			9,00	

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criteri e fonti:

###### Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

###### Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro immobiliare; Ufficio tecnico di San Stino di Livenza; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari ed ai valori di compravendita del comune di San Stino di Livenza. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Venezia. Principali agenzie immobiliari locali e online, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro.



Parametro medio della zona per beni immobili residenziale di ville con autorimessa in uso tra i 1.200 ed i 1.600 euro per metro quadro.

Divisione in più lotti.

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza rilevante complementarietà economica tra la parte abitativa e l'autorimessa. Infatti, tratta immobile ad uso residenziale situato in un comune di provincia, che richiede ordinariamente come mezzo di trasporto per gli spostamenti. Pertanto l'esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato, risulta spesso determinante nella scelta di immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzabile discreto aumento di valore dello stesso.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato in vendita in lotti distinti.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 396.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	253,00	€ 1.500,00	€ 379.500,00
Vani accessori	3,40	€ 1.500,00	€ 5.100,00
Area scoperta	22,00	€ 1.500,00	€ 33.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 417.600,00
manutenzione straordinaria detrazione del 5,00%			€ -20.880,00
Valore corpo			€ 396.720,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	9,00	€ 1.200,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	278,40	€ 396.720,00	€ 396.720,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

## 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%) € 61.128,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

(Arrotondato):

€ 342.000,00

Data generazione:

14-01-2023

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marino

Pag. 18  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

