



2) APPARTAMENTO CON GARAGE SITO IN VIA SANT'URBANO 9/d - PREGANZIOL TV



9

→ Dati catastali:

I beni oggetto di stima sono identificati al

Catasto Fabbricati del Comune Di Preganziol

Sez. B foglio 5 mappale 1811 sub. 34

Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Sup. catastale 54 m² -Rendita € 268,82 - Piano 1

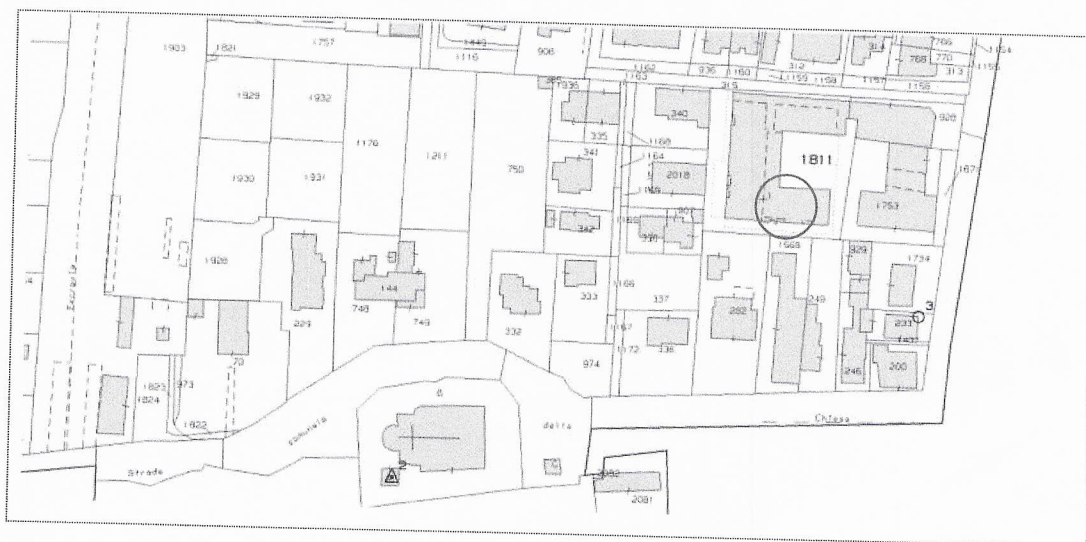
Sez. B foglio 5 mappale 1811 sub. 66

Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 19 m² - Sup. catastale 23 m² -Rendita € 41,21 - Piano s1

I beni risultano intestato per la quota di 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED]



Il lotto su cui insistono gli immobili è individuato al
Catasto Terreni del Comune di Preganziol TV
foglio 9 mappale 1811



Dalla documentazione ipotecaria si rileva che gli immobili godono della comproprietà dei beni e delle parti comuni del fabbricato (B.N.C.N.), di cui fanno parte, ed in particolare delle unità accatastate al mappale 1811 sub. 1 (area scoperta ad uso pubblico), sub. 2 (portico ed area scoperta ad uso pubblico), sub. 3 (area scoperta piazza pedonale ad uso pubblico), sub. 4 (area scoperta), sub. 5 (portico), sub. 6 (rampa di accesso ai garages), sub.7 (disimpegno e vano scale), sub.8 (locale contatori), sub.10 (disimpegno e vano scale), sub. 11 (locale contatori), sub.12 (vano ascensore), sub. 14 (vano scale e bocche di lupo) sub. 16 (bocche di lupo), sub. 18 (disimpegno, vano scale, lucernaio).

10

→ **Intestazione del bene o titolo di provenienza:**

In actualità gli immobili risultano intestati per la quota di 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 [REDACTED]



[REDACTED]
a cui sono pervenuti in forza dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] Treviso il [REDACTED]

Dal 2007 al 14.07.2004 l'immobile risultava intestato a [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai nnrr. [REDACTED] R.G. [REDACTED] e dal 14/07/2004 ed ante ventennio lo stesso risultava intestato a [REDACTED] a cui era pervenuto, in parte, con Atto di Compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] ai nnrr. R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ed in parte da Successione e Riunione di Usufrutto in morte dei [REDACTED]

→ **Descrizione del bene:**

Il compendio immobiliare di cui alla presente stima è costituita da appartamento posto al piano primo di un condominio per complessivi 40 unità residenziali, garage e negozi, ed un garage posto al piano interrato, il tutto sito in via Sant'Urbano 9, laterale di via Terraglio, nel cuore del centro abitato di Preganziol TV e a poca distanza dai servizi primari e dalle scuole.

Il condominio è costituito da una struttura a corte con piazza centrale distribuita su tre piani fuori terra oltre sottotetto e un piano interrato destinato ai garage.

La costruzione presenta finiture esterne medie, in linea con il periodo di edificazione, piazzetta centrale e ascensori di servizio agli alloggi.



L'unità immobiliare destinata a residenza è ubicata al piano primo del corpo sud e affaccia a meridione; la porta d'accesso immette direttamente nel locale soggiorno-cottura, stanza di forma regolare di circa 20,00 m², sulla cui parete sud si apre una portafinestra che prospetta sulla terrazza di circa 7,00 m², dove è posizionata la caldaia. Sulla parete est del soggiorno si apre la porta che immette nel disimpegno della zona notte su cui si affacciano un bagno finestrato di 6,00 m² e una camera matrimoniale di 14,76 m².

I serramenti sono in legno con oscuranti esterni a scuretto, le pavimentazioni sono in gres a quadrotte per la zona giorno ed il bagno rivestito fino all'altezza di ml. 2,20, e in listoncini di legno per la camera; le pareti sono intonacate e dipinte.

Gli impianti risultano funzionanti e conformi al periodo di costruzione, l'impianto di riscaldamento risulta del tipo autonomo.

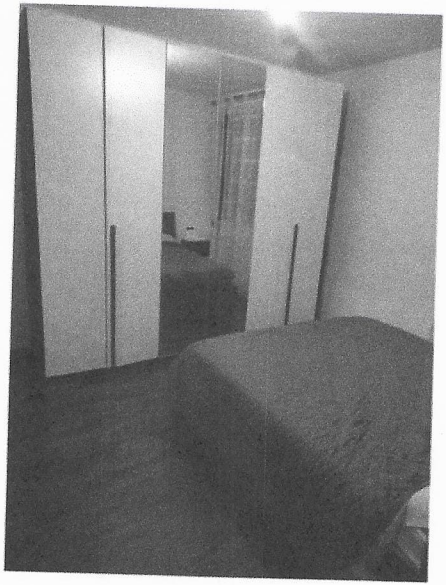
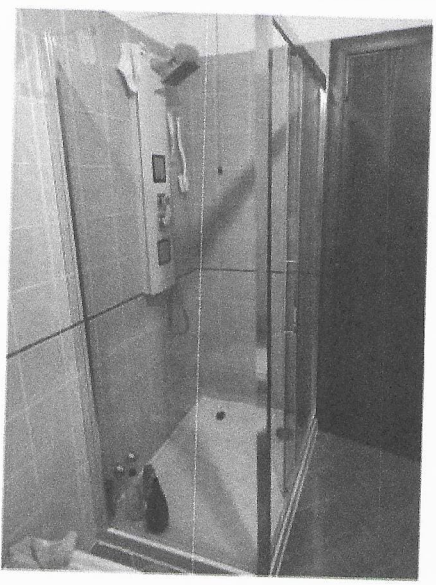
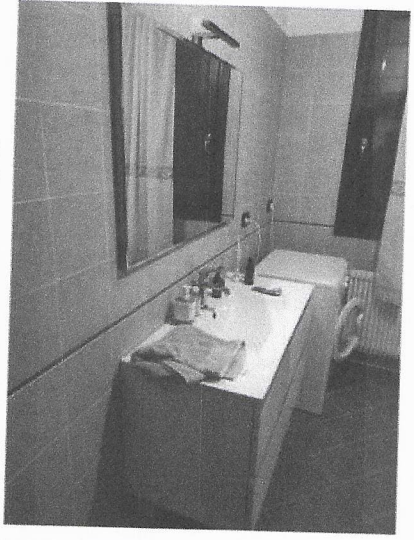
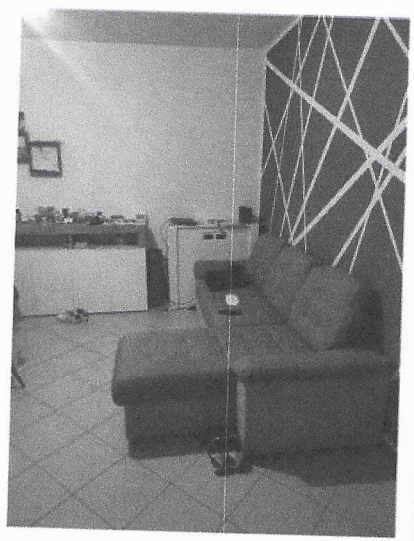
Al piano interrato, accessibile mediante rampa posta su via Sant'Urbano e pedonalmente anche da scala e ascensore condominiale, si trova il garage delle dimensioni previste di ml. 6,42x3,00, avente quindi una superficie complessiva netta di 19,27 m².

Il vano è attrezzato con due bocche di lupo per l'aerazione dell'interrato e finito in modo ususle con pavimentazione in cemento lisciato, basculanti in ferro dotati di fori di aerazione e pareti in calcestruzzo dipinto.

Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

L'area su cui sorge l'immobile, posta lungo la via principale, dista circa 7,00 km dalla città di Treviso, 15,00 km dalla città di Venezia e a circa 3,50 km dall'accesso autostradale per Trieste/Milano/Venezia/Belluno; la stessa è comunque ben servita dal servizio pubblico di Autobus verso i centri vicini e dalla stazione ferroviaria che si trova ad una distanza di circa 300 ml.





→ **Accertamenti edilizi ed urbanistici:**


Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol, relativamente alle unità immobiliari che ci riguardano, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE 272/2004 del 18.10.2004** per la "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE A PIÙ UNITA' CON DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI"
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 000333 del 08.01.2007** per "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 272 DEL 18.10.2004"

L'immobile ha ottenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** in data **15.03.2007** con prot. 5068/2007 prat. 2003374/2



Dalle verifiche in fase di sopralluogo, relativamente ai soli immobili di cui alla presente perizia, l'immobile risulta conforme ai titoli autorizzativi.

→ **Disponibilità degli Immobili:**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal signor 

→ **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

L'immobile risulta attualmente gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di 
 derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a rogito



TRIBUNALE DI VENEZIA rep. [redacted] del [redacted] - Iscritta
a [redacted] ai nnrr. R. [redacted], per un importo
pari a [redacted]

→ **Valore di stima:**

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili de quo, data la sua natura, sarà del tipo sintetico-comparativa determinante un valore medio di mercato tenendo in considerazione l'ubicazione, la superficie commerciale, la qualità, la tipologia, finiture e manutenzione dell'immobile stesso, nonché la sua commerciabilità oltre alla possibilità di vendita in rapporto alla situazione specifica e dell'attuale mercato immobiliare.

Dall'analisi delle numerose compravendite effettuate negli ultimi 5 anni in zona per immobili aventi caratteristiche simili e dimensioni analoghe, in alcuni casi appartenenti al medesimo edificio, è stato possibile rilevare un valore medio di mercato per l'immobile de quo di 1200€/m², che moltiplicato per la superficie commerciale derivata dalle verifiche in loco pari a 64,68m², portano ad un valore complessivo degli immobili pari a 77616,00€ da cui andranno detratte eventuali spese condominiali insolute e quelle per cancellazione ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli da valutarsi puntualmente sugli importi residuanti al momento della vendita.

In attualità il valore dell'immobile viene così determinato:

Valore dell'immobile allo stato attuale	€ 77616,00
Spese condominiali insolute allo stato attuale	€ =====
Spese per cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: per ipoteche	€ 434,00

e quindi così riassunto:



Descrizione:	<p>APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E GARAGE AL PIANO INTERRATO</p> <p>Identificati al catasto Fabbricati 1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED] foglio B/5, particella 1811, subalterno 34, indirizzo VIA SANT'URBANO 9/D, piano primo, comune PREGANZIOL TV, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie cat. 54 m², rendita € 268,82</p> <p>Identificati al catasto Fabbricati 1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED] foglio B/5, particella 1811, subalterno 66, indirizzo VIA SANT'URBANO 9/D, piano S1, comune PREGANZIOL TV, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 m², superficie cat. 23 m², rendita € 41,21</p>
<p>Valore di stima al netto delle decurtazioni per spese condominiali dovute e cancellazione ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli</p> <p style="text-align: right;">€ 77182,00</p>	

Ritenendo di avere con la presente relazione adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta rimane a completa disposizione per ogni eventuale integrazione o chiarimento.

In fede

Venezia 8.1.2024

arch. CHIARA SCAPIN
(documento firmato digitalmente)



ALLEGATI:

IMMOBILE DI VIA MALCONTENTA 40H- VENEZIA

- VISURE CATASTALI
- ELENCO FORMALITA'
- ESTRATTI TITOLI AUTORIZZATIVI

IMMOBILE VIA SANT'URBANO 9D- PREGANZIOL TV

- VISURE CATASTALI
- VISURE IPOTECARIE
- ESTRATTI TITOLI AUTORIZZATIVI

