

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **101/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 01.12.2023 e Decreto di nomina di data 30.11.2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 23.02.2024, si è recato presso i beni in Comune di San Stino di Livenza (VE) e Caorle (VE), alla presenza dei sigg. e ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1104 del 15.05.2023.  
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Via Dante Alighieri SNC  
Comune di Caorle (VE) – Strada Caomozzo SNC

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A/3)

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Proprietà 1/2  
Nuda Proprietà 1/2  
Usufrutto 1/2

**Comune di San Stino di Livenza (VE)**

**Foglio 38 particella 1428 sub. 3**, piano T-1 Ctg A/3 cl. 5 vani 2,5 R.C. €. 154,94

**Comune di Caorle (VE)**

**Foglio 11 particella 181 sub. 8**, piano T-1 Ctg A/3 cl. 5 vani 4 R.C. €. 181,28

\*\*\*\*\*

### 2. Possesso

#### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Possesso:** L'immobile al piano terra risulta occupato dal sigg. e al piano primo dal sigg.  
con i genitori

\*\*\*\*\*

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

#### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Accessibilità:** Con dichiarazione di Fine Lavori riferita al Comune di Caorle Permesso di Costruire n.359/2007 del 30.10.2007 il geom. Ivone Zusso ha dichiarato che il fabbricato oggetto del Permesso di Costruire è stato realizzato avendo cura di rispettare i requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità previsti dalla Legge n. 13 del 09.01.1989 e successivo D.M. n. 236 del 14.06.1989, anche prevedendo l'esecuzione differita nel tempo di alcuni semplici lavori che, con spesa contenuta e senza modifiche alle parti strutturali dell'edificio, lo rendano completamente accessibile.

Riferito al Comune di San Stino di Livenza Permesso di Costruire n.5814 del 21.11.2007 il geom. Ivone Zusso ha presentato la Tavola 5 dimostrante il rispetto della Legge n. 13 del 09.01.1989 e successivo

D.M. n. 236 del 14.06.1989.

\*\*\*\*\*

#### 4. Creditori Iscritti

##### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Creditori iscritti:**

BANCA ANTONVENETA S.P.A. – con sede in Padova (PD) (c.f. 02691680280)

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. – con sede in Napoli (NA) (c.f. 05828330638)

\*\*\*\*\*

#### 5. Comproprietari

##### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Comproprietari:** Nessuno.

\*\*\*\*\*

#### 6. Misure Penali

##### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Misure Penali:** No.

\*\*\*\*\*

#### 7. Continuità delle trascrizioni

##### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

\*\*\*\*\*

#### 8. Prezzo

##### LOTTO 001

**Bene:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Località La Salute di Livenza - Via Dante Alighieri 8  
Comune di Caorle (VE) – Località San Giorgio di Livenza

**Corpo:** Abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare

**Prezzo a base d'asta = €.** 70.000,00

\*\*\*\*\*

Bene in **San Stino di Livenza (VE) Località La Salute di Livenza Via Dante Alighieri 8**  
**Foglio 38 particella 1428 sub. 3**

**Caorle (VE) Località San Giorgio di Livenza**  
**Foglio 11 particella 181 sub. 8**

## LOTTO 001

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

ABITAZIONE FACENTE PARTE DI FABBRICATO BIFAMILIARE

Abitazione (A/3) sita in Comune di San Stino di Livenza (VE) Località La Salute di Livenza Via Dante Alighieri 8 e Comune di Caorle (VE) Località San Giorgio di Livenza

#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2  
Nuda Proprietà 1/2  
Usufrutto 1/2

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratti di mappa)

Risultano censiti come ENTE URBANO al Catasto Terreni del Comune di San Stino di Livenza (VE) il mappale identificati al **Foglio 38 particella 1428** di mq. 595 e al Comune di Caorle (VE) il **Foglio 11 particella 181** di mq. 780.

(vedi allegato 3 – visure catastali terreni)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/2  
Nuda Proprietà 1/2  
Usufrutto 1/2

(vedi allegato 4 – visure catastali urbano)

#### **Comune di San Stino di Livenza (VE)**

**Foglio 38 particella 1428 sub. 3**, piano T-1 Ctg A/3 cl. 5 vani 2,5 R.C. €. 154,94

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

#### **Comune di Caorle (VE)**

**Foglio 11 particella 181 sub. 8**, piano T-1 Ctg A/3 cl. 5 vani 4 R.C. €. 181,28

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Nel Comune di San Stino di Livenza (VE) il Foglio 38 particella 1428 sub. 1 è un Bene Comune Non Censibile ed è corte comune anche al Foglio 38 particella 1428 sub. 3.

Nel Comune di Caorle (VE) il Foglio 11 particella 181 sub. 6 è un Bene Comune Non Censibile ed è corte comune anche al Foglio 11 particella 181 sub. 8.

(vedi allegato 7 – elaborati planimetrici ed elenco subalterni)

**Conformità catastale:**

L'area esterna, di proprietà comune, di fatto è stata suddivisa in due aree ad uso esclusivo, una assegnata all'abitazione oggetto dell'esecuzione e l'altra all'abitazione non eseguita.

Sul lato ovest, in aderenza all'edificio, si è rilevata una centrale termica non introdotta in mappa e non accatastata.

*(vedi allegato 8 – elaborato grafico)*

Per l'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, si è rilevato in difformità alla planimetria catastale:

- al piano primo, modifiche interne e forometriche, l'assenza del poggiatesta sul lato ovest e il vano ripostiglio utilizzato a camera;

- il piano terra utilizzato ad abitazione.

**Non si dichiara la conformità catastale.**

Al fine di regolarizzare le difformità catastali rilevate e per ottenere la conformità si dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa e della planimetria. Le competenze e spese tecniche per lo svolgimento della pratica vengono stimate in complessivi € 5.000,00 (circa) oltre oneri accessori.

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare su due livelli fuori terra posto a cavallo tra la località La Salute di Livenza del Comune di San Stino di Livenza (VE) e la località San Giorgio di Livenza del Comune di Caorle (VE).

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale, su più livelli fuori terra, e da attività commerciali.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n. 42 che da una rete di strade secondarie locali.

**Caratteristiche zona:** Periferia

**Area urbanistica:** Comune di San Stino di Livenza (VE) – Zona B2 – Residenziali esistenti e di completamento  
Zona FC3 – Aree verdi di arredo ambientale

Comune di Caorle (VE) - Zona B3 – Residenziali e turistiche esistenti e di completamento semiestensive

**Dotazione Parcheggi:** scarsa

*(vedi allegato 9 – ortofoto)*

\*\*\*\*\*

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile al piano terra risulta occupato dal sig. \_\_\_\_\_  
con i genitori

e al piano primo dal sig. \_\_\_\_\_

Il sig. \_\_\_\_\_ ha fornito accertamento, da parte del Centro Medico Legale INPS di San Donà di Piave (VE), ove gli è stato riconosciuto un grado di invalidità come portatore di handicap in situazione di gravità ai sensi dell'art. 3, comma 3, Legge 05.02.1992 n.104.

*(vedi allegato 10 – accertamento INPS)*

\*\*\*\*\*

**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE), si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.** con sede in Padova (PD) (c.f. 02691680280) contro

Rogito n. 20323/8224 di rep. del 25.01.2005, notaio SIRIGNANO Pietro, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 01.02.2005 ai nn. 3586 R.G./875 R.P.

Importo capitale: € 95.000,00

Importo ipoteca: €. 190.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili per la quota di 1/1 proprietà di ZANUTTO  
Giannino:

**Comune di San Stino di Livenza (VE)**

- Foglio 38 particella 1210 (ora particella 1428)

**Comune di Caorle (VE)**

- Foglio 11 particella 181 sub. 4 (ora sub. 8)

**(L'ipoteca colpisce anche beni immobili non oggetto del pignoramento di proprietà di terze persone)**

*(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)*

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.** con sede in Padova (PD) (c.f. 02691680280) contro

Rogito n. 22084/9645 di rep. del 29.01.2008, notaio SIRIGNANO Pietro, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 11.02.2008 ai nn. 5132 R.G./1101 R.P.

Importo capitale: €. 100.000,00

Importo ipoteca: €. 200.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili per la quota di 1/2 proprietà e 1/2 nuda  
proprietà di \_\_\_\_\_ e 1/2 usufrutto di \_\_\_\_\_

**Comune di San Stino di Livenza (VE)**

- Foglio 38 particella 1428 sub. 3

**Comune di Caorle (VE)**

- Foglio 11 particella 181 sub. 8

*(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)*

3. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) (c.f. 05828330638) contro

Rogito n. 1104 di rep. del 15.05.2023, autorità emittente UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI  
PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 21.06.2023 ai nn.  
21026 R.G./15843 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili per la quota di 1/2 proprietà e 1/2 nuda  
proprietà di \_\_\_\_\_ e 1/2 usufrutto di \_\_\_\_\_

**Comune di San Stino di Livenza (VE)**

- Foglio 38 particella 1428 sub. 3

**Comune di Caorle (VE)**

- Foglio 11 particella 181 sub. 8

*(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)*

\*\*\*\*\*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **Millesimi di proprietà:**

Non rilevati.

### **Dichiarazione conformità impianti:**

Da ricerche effettuate non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ai sensi della Legge 13/1989:**

Con dichiarazione di Fine Lavori riferita al Comune di Caorle Permesso di Costruire n. 359/2007 del 30.10.2007 il geom. Ivone Zusso ha dichiarato che il fabbricato oggetto del Permesso di Costruire è stato realizzato avendo cura di rispettare i requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità previsti dalla Legge n.13 del 09.01.1989 e successivo D.M. n. 236 del 14.06.1989, anche prevedendo l'esecuzione differita nel tempo di alcuni semplici lavori che, con spesa contenuta e senza modifiche alle parti strutturali dell'edificio, lo rendano completamente accessibile.

Riferito al Comune di San Stino di Livenza Permesso di Costruire n.5814 del 21.11.2007 il geom. Ivone Zusso ha presentato la Tavola 5 dimostrante il rispetto della Legge n. 13 del 09.01.1989 e successivo D.M. n. 236 del 14.06.1989.

### **Altro:**

In sede di sopralluogo, nel vano soggiorno-pranzo, si è rilevato un foro porta che rende comunicante l'abitazione eseguita con l'adiacente abitazione non eseguita.

\*\*\*\*\*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'unità immobiliare è pervenuta agli attuali intestatari

- a seguito atto di compravendita n. 22083 di rep. del 29.01.2008, notaio SIRIGNANO Pietro, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 11.02.2008 ai nn. 5130 R.G./2990 R.P., da per i diritti pari a 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà.

- a seguito atto di donazione di usufrutto n. 22082 di rep. del 29.01.2008, notaio SIRIGNANO Pietro, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 11.02.2008 ai nn. 5129 R.G./2989 R.P., da per i diritti pari a 1/2 usufrutto.

*(vedi allegato 14 – certificati stato libero)*

*(vedi allegato 15 – visure ipotecarie)*

*(vedi allegato 16 – atti notarili)*

A a seguito atto di compravendita n.9116 di rep. del 29.11.1972, notaio DE MEZZO Pietro Maria, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 30.12.1972 ai nn. 19550 R.G./15933 R.P., da per i diritti pari a 1/1 piena proprietà.

\*\*\*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Comune di Caorle (VE)

1. **Identificativo:** CONDONO EDILIZIO N. 1967 (L. 47/85) DEL 17.10.2007

Tipo pratica: Condono edilizio

Per lavori: Opere eseguite abusivamente sull'immobile

Rilascio in data 17.10.2007 al n. 1967

*(vedi allegato 17 – condono edilizio)*

2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 359/2007 DEL 30.10.2007

Tipo pratica: Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento, per la realizzazione di due alloggi

Rilascio in data 30.10.2007 al n. 359/2007

*(vedi allegato 18 – permesso di costruire)*

Comune di San Stino di Livenza (VE)

1. **Identificativo:** CONCESSIONE N. 98 DEL 19.04.1977

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere  
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione  
 Rilascio in data 19.04.1977 al n. 98  
*(vedi allegato 19 – concessione)*

2. **Identificativo:** D.I.A. N. 87 E PROT. N. 18462 DEL 02.10.2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'articolo 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 modificata dalla Legge 28 febbraio 1997 n. 30 e dalla Legge 23 maggio 1997 n. 135 nonché dalla Legge 21 dicembre 2001, n. 443  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria (parziale sostituzione di pavimenti e rivestimenti in alcuni locali del piano terra, riprese d'intonaco, manutenzione serramenti) e modifiche interne  
 Datata 02.10.2002 al n. 87 e prot. n. 18462  
*(vedi allegato 20 – D.I.A.)*

3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5814 DEL 21.11.2007

Tipo pratica: Permesso di costruire  
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia  
 Rilascio in data 21.11.2007 al n. 5814  
*(vedi allegato 21 – permesso di costruire)*

4. **Identificativo:** AGIBILITA' PARZIALE PROT. N. 12637 DEL 27.09.2012

Tipo pratica: Certificato di agibilità parziale  
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia  
 Rilascio in data 27.09.2012 al prot. n. 12637  
*(vedi allegato 22 – agibilità)*

**Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo si sono rilevate modifiche interne e forometriche, non è stato realizzato il poggolo all'esterno della camera e sul lato ovest, in aderenza all'edificio, è stata realizzata una centrale termica delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso i Comuni di San Stino di Livenza (VE), Caorle (VE) e presso la proprietà.

Pur essendo rilasciata l'agibilità della porzione di fabbricato in Comune di San Stino di Livenza (VE) non si è riscontrata la continuità grafica tra gli elaborati del 1977 e quelli del 2007.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

Si è rilevato inoltre l'utilizzo del piano terra ad abitazione e l'utilizzo del ripostiglio al piano primo a camera.

Al fine di regolarizzare le difformità edilizie rilevate e per ottenere la conformità si dovrà presentare una pratica di sanatoria. Le competenze e spese tecniche per lo svolgimento della pratica vengono stimate in complessivi €. 5.000,00 (circa) oltre oneri accessori.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE**

**Abitazione catastalmente identificata nel  
 Comune di San Stino di Livenza (VE) Foglio 38 particella 1428 sub. 3 e nel  
 Comune di Caorle (VE) Foglio 11 particella 181 sub. 8**

Trattasi di abitazione facente parte di fabbricato bifamiliare su due livelli fuori terra posto a cavallo tra la località La Salute di Livenza del Comune di San Stino di Livenza (VE), Via Dante Alighieri 8 e catastalmente identificato al Foglio 38 particella 1428 sub. 3, e la località San Giorgio di Livenza del Comune di Caorle (VE),



catastalmente identificato al Foglio 11 particella 181 sub. 8.

L'area esterna, recintata su tre lati, escluso il lato nord, con muretto e sovrastante rete e ringhiera, è sistemata a verde con piantumazioni di medio fusto ed è provvista di camminamenti ed aree di manovra per gli autoveicoli.

L'area esterna, di proprietà comune, di fatto è stata suddivisa in due aree ad uso esclusivo, una assegnata all'abitazione oggetto dell'esecuzione e l'altra all'abitazione non eseguita.

*(vedi allegato 8 – elaborato grafico)*

L'ingresso al lotto avviene tramite due accessi carrai e uno pedonale, dotati di cancelli in ferro, dei quali un solo accesso carraio è utilizzato dall'unità immobiliare eseguita.

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 135,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: taverna, bagno, disimpegno, camera, tre ripostigli, c.t. e scala esterna di collegamento al piano primo

- Piano primo: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e due camere

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante al piano terra costituita da muro in blocchi di cemento e al piano primo in laterizio, priva di isolamento, con intercapedine su alcuni lati perimetrali e rifinita superficialmente con intonaco;

- solai in latero-cemento;

- copertura a due falde con sovrastante manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;

- pavimenti in piastrelle, la zona notte in laminato;

- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno;

- scala esterna di accesso al piano primo in calcestruzzo armato;

- divisori interni in laterizio e cartongesso intonacati;

- porte interne in legno tamburato;

- porta d'ingresso in legno con vetrocamera;

- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;

- intonaco esterno a civile e marmorino;

- impianto elettrico, impianto idro-sanitario e gas metano;

- impianto di riscaldamento con stufa a legna al piano terra e con stufa a pellet al piano primo;

- acqua calda con boiler a legna;

- impianto di climatizzazione al piano terra.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.**

*(vedi allegato 23 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE Comune di San Stino di Livenza Foglio 38 particella 1428 sub. 3 Comune di Caorle Foglio 11 particella 181 sub. 8	Sup. lorda di pavimento	mq. 135,00	1,00	mq. 135,00	€. 600,00

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra mq. 83,00 x 0,70 = mq. 58,10 (circa)

- Abitazione al piano primo = mq. 74,00 (circa)

- Terrazzo al piano primo mq. 10,00 x 0,35 = mq. 3,50 (circa)

Totale superficie commerciale = mq. 135,60 (circa)

**Arrotondata a = mq. 135,00 (circa)**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione che necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria e di eseguire le pratiche catastali.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI SAN STINO DI LIVENZA

Secondo semestre anno 2023

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni civili – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA € 750,00 a € 1.100,00

#### BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI SAN STINO DI LIVENZA

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni in stabili di 2° fascia

VALORE A MQ. DA € 698,00 a € 852,00

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI CAORLE

Secondo semestre anno 2023

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni civili – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA € 800,00 a € 1.100,00

#### BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI CAORLE

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni in stabili di 2° fascia

VALORE A MQ. DA € 721,00 a € 880,00

**Valore unitario adottato = €/mq. 600,00**

