

4028 HG

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. 7/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)
Lotto 2 - Abitazione (sub 11)

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Pizzioli**

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno 10, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE n. 24, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 88, rendita € 180,76

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

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

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno 4, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE , piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, superficie 25, rendita € 20,14

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno 11, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE n. 26, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 76, rendita € 180,76

2. Possesso

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Possesso: Occupato da parente non prodotto il titolo

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Possesso: Occupato da parente non prodotto il titolo

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Creditori Iscritti: Italfondiaro S.p.a.

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Creditori Iscritti: Italfondiaro S.p.a.

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Creditori Iscritti: Italfondiaro S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Misure Penali: NO

Corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Corpo: 2.1 Appartamento (sub 11)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salvador Allende - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) -
30029

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

Prezzo da libero: € 27.000,00

Prezzo da occupato: € 23.000,00

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

Prezzo da libero: € 23.000,00

Prezzo da occupato: € 20.000,00

Premessa

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 29 giugno 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n. 7/2016, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 8 luglio 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

A) con nota dd 27 aprile 2016, inviata tramite raccomandata al sig. [REDACTED] e tramite P.E.C. all'avv.to Francesca Cristina Salvadori, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 agosto 2016 alle ore 9:00 presso le unità oggetto di esecuzione site in comune di Santo Stino di Livenza fraz. La Salute di Livenza, via S. Allende, 24 - 26;

B) in data 14 agosto 2016 ricevo fax da parte del sig. [REDACTED] nel quale mi informa di essere impossibilitato a presenziare alle operazioni e di rimandare nel mese di settembre le operazioni.

C) in data 16 agosto 2016 invio fax al n. che compare sulla comunicazione del sig. [REDACTED] per ottenere un contatto telefonico al fine di concordare per le vie brevi l'accesso all'immobile in altra data.

D) nei giorni successivi, non ottenendo risposta, il sottoscritto provvede ad una ricerca su elenco telefonico sulla base dell'indirizzo degli immobili rintracciando la nonna del sig. [REDACTED] la quale fornisce i numeri telefonici del nipote e del figlio.

E) attraverso comunicazione telefonica si conferma con il sig. [REDACTED] l'accesso all'immobile per il giorno 19 agosto 2016 alle ore 9:00 ed in sua sostituzione sarà presente il padre sig. [REDACTED]

F) in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

**Beni in San Stino Di Livenza (Venezia)
Località/Frazione La Salute di Livenza
Via Salvador Allende**

Lotto: 1 - Abitazione con garage (sub 10 e 4)

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: 1.1 Appartamento (sub 10).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Salvador Allende, 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno 10, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE n. 24, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 88, rendita € 180,76

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna definizione di millesimi o ripartizione delle spese

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si procede allegato n. 15 a variazione toponomastica per correzione n. civico

Note generali: Allegato n. 9 - planimetrie catastali

Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Salvador Allende

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno

4, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE , piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, superficie 25, rendita € 20,14
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna definizione di millesimi o ripartizione delle spese

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Allegato n. 9 - planimetrie catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lottizzazione di remota costruzione di natura prevalentemente residenziale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Località marine turistiche Caorle.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Salvador Allende, 26

Occupato da [REDACTED] Non prodotto il titolo

Note: Vedasi allegato n. 12

Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Salvador Allende

Occupato da [REDACTED] Non prodotto il titolo

Note: Vedasi allegato n. 12

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 14/04/2015 ai nn. 2145; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/04/2015 ai nn. 11132/1693; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 79927,88; Note: costi di cancellazione a carico acquirente.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 30/11/2015 ai nn. 2284 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/01/2016 ai nn. 1141/757; costi di cancellazione a carico acquirente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 14/04/2015 ai nn. 2145; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/04/2015 ai nn. 11132/1693; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 79927,88; Note: costi di cancellazione a carico acquirente.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 30/11/2015 ai nn. 2284 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/01/2016 ai nn. 1141/757; costi di cancellazione a carico acquirente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Salvador Allende

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non vi è una suddivisione millesimale delle parti comuni, non sono disponibili spese di gestione immobile né modalità di ripartizione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono presenti ausili per il superamento del dislivello per l'accesso all'unità immobiliare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

- 1) si segnala che la conformazione della corte esclusiva risulta traslata di circa 1.50 verso il mappale 204 confinante, pertanto vi è uno sconfinamento la recinzione non è posta sul confine catastale
- 2) non vi sono planimetrie circa gli impianti tecnologici quindi vi sono servitù reciproche dovute alla conformazione del fabbricato, in particolare il sistema di scarico dei reflui in fognatura
- 3) vi è la presenza di un cancello pedonale tra il mappale 484 e il mappale 204 tale situazione non è codificata in atti
- 4) non vi è una chiara definizione delle circa la ripartizione delle spese relative alle parti comuni
- 5) non è stata reperita l'autorizzazione al passo carraio (il cancello carraio è manuale) deve essere valutata la deroga al CdS con il locale comando dei vigili urbani
- 6) I certificati di conformità degli impianti non sono compilati correttamente e non individuano esattamente l'impianto a cui fanno riferimento. Si ritiene opportuno prevedere delle verifiche e collaudi impiantistici e rilascio di D.I.R.I. come previsto dal D.M. n. 37/08

Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Salvador Allende

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non vi è una suddivisione millesimale delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono presenti ausili per il superamento del dislivello per l'accesso all'unità immobiliare
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: F
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica:
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Vedasi quanto descritto per il corpo 1.1 (sub 10) IN particolare si segnala presenza di manufatto in legno/muratura insistente sulla corte ad uso esclusivo (retrostante) privo di autorizzazioni edilizie

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/06/1968 al 16/06/2011. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SCALETTARIS, in data 20/06/1968, ai nn. 1432; trascritto a VENEZIA, in data 23/07/1968, ai nn. 10423/8582.

Note: acquisto terreno

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2 dal 16/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI a rogito di NOTAIO SPERANDEO, in data 16/06/2011, ai nn. 60465/27629; registrato a PORDENONE, in data 04/07/2011, ai nn. 7354/1T; trascritto a VENEZIA, in data 06/07/2011, ai nn. 22493/14322.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/06/1968 al 16/06/2011. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SCALETTARIS, in data 20/06/1968, ai nn. 1432; trascritto a VENEZIA, in data 23/07/1968, ai nn. 10423/8582.

Note: acquisto terreno

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2 dal 16/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI a rogito di NOTAIO SPERANDEO, in data 16/06/2011, ai nn. 60465/27629; registrato a PORDENONE, in data 04/07/2011, ai nn. 7354/1T; trascritto a VENEZIA, in data 06/07/2011, ai nn. 22493/14322.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. -

NOTE: Nessuna data e/o numero di protocollo si cita data albo pretorio

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Abitazione
Abitabilità/agibilità in data 11/11/1969 al n. di prot. -
NOTE: Nessun protocollo - abitabilità per n. 2 abitazioni PT e P1
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE6
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: Abitabilità
Rilascio in data 15/05/1996 al n. di prot. 7349
NOTE: relativo solo al piano terra
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE4
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: AMPLIAMENTO MODIFICHE INTERNE E COSTRUZIONE STACCATA (MAGAZZINO E GARAGE)
Oggetto: Sanatoria opere edil
Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 3272
Rilascio in data 16/04/1993 al n. di prot. 165
NOTE: sanatoria edilizia n. pratica 197
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 23/03/1991 al n. di prot. 3479
Rilascio in data 06/09/1991 al n. di prot. 2487
NOTE: costituzione delle due unità immobiliari , viene rappresentato il garage
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Salvador Allende, 26

Numero pratica: PE5
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE OPERE DI COMPLETAMENTO
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 25/01/1995 al n. di prot. 1448
Rilascio in data 06/09/1995 al n. di prot. 3064
NOTE: trattasi anche di variante in corso d'opera
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE1
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. -
NOTE: Nessuna data e/o numero di protocollo si cita data albo pretorio
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE2

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Abitazione

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1969 al n. di prot. -

NOTE: Nessun protocollo - abitabilità per n. 2 abitazioni PT e P1

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE6

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Abitabilità

Rilascio in data 15/05/1996 al n. di prot. 7349

NOTE: relativo solo al piano terra

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: AMPLIAMENTO MODIFICHE INTERNE E COSTRUZIONE STACCATA (MAGAZZINO E GARAGE)

Oggetto: Sanatoria opere edil

Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 3272

Rilascio in data 16/04/1993 al n. di prot. 165

NOTE: sanatoria edilizia n. pratica 197

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE3

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/03/1991 al n. di prot. 3479

Rilascio in data 06/09/1991 al n. di prot. 2487

NOTE: costituzione delle due unità immobiliari , viene rappresentato il garage

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Salvador Allende

Numero pratica: PE5

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE OPERE DI COMPLETAMENTO

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 25/01/1995 al n. di prot. 1448

Rilascio in data 06/09/1995 al n. di prot. 3064

NOTE: trattasi anche di variante in corso d'opera

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza di ubicazione del fabbricato lato nord

ovest, differenza di altezza interna da 2.90 m in atti altezza misurata 2.75 m, differenza dimensione interna disbrigo, bagno, camera e soggiorno diversa dimensione di alcune finestre e porta ingresso, quota di imposta fabbricato superiore rispetto a quella in atti, modifica conformazione scala esterna, recinzione, accesso carraio e pedonale

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: altezze, dimensioni interne vani, recinzioni, quota imposta, accessi

Sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: necessario rilievo completo immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: da valutare la vulnerabilità sismica dell'immobile, collaudo statico non allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: da verificare ubicazione, da valutare la vulnerabilità sismica dell'immobile in quanto privo di collaudo

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile attestare la conformità urbanistica in quanto il rilievo parziale del fabbricato non consente la valutazione dei parametri edilizi urbanistici.

Note generali sulla conformità: Nell'allegato n. 3 si riporta estratto piano urbanistico e relativa normativa di attuazione, si segnala che è necessario verificare le normative urbanistiche vigenti al momento di un eventuale intervento.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento (sub 10)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile attestare la conformità urbanistica in quanto il rilievo parziale del fabbricato non consente la valutazione dei parametri edilizi urbanistici.

Note generali sulla conformità: Nell'allegato n. 3 si riporta estratto piano urbanistico e relativa normativa di attuazione, si segnala che è necessario verificare le normative urbanistiche vigenti al momento di un eventuale intervento.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto 1.1 Appartamento (sub 10)

Trattasi di un appartamento al piano terra sito a circa 1,5 km dal centro della frazione della Salute di Livenza in Comune di Santo Stino di Livenza facente parte di un fabbricato trifamigliare con due unità al piano terra ed una al piano primo. L'immobile si trova su una strada laterale della via principale ovvero della S.P. n. 42. L'unità immobiliare si trova ad una quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale con idoneo vespaio areato. Essa è costituita da un vano destinato a cucina soggiorno pranzo a cui si accede direttamente dal esterno attraverso la porta d'ingresso principale, collegato a questo vano si trova un ampio disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico ed a due camere matrimoniali. Il disimpegno è piuttosto ampio ed è possibile utilizzare lo spazio come ripostiglio. Il servizio igienico è dotato di doccia, lavandino, wc, bidet ed attacco lavatrice. Dal punto di vista strutturale, dalla documentazione in atti, sembrerebbe che la struttura sia mista con fondazioni in cemento, muratura perimetrale, travi in c.a. solai in laterocemento. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, in cucina ed in bagno vi è un rivestimento murale sempre in piastrelle. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con quadro elettrico e frutti di recente installazione, il gruppo di misura è posto all'esterno su altro subalterno. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da un generatore di calore e ACS a metano posto in cucina (manca foro sicurezza basso), la distribuzione avviene con tubazioni in rame sottotraccia con terminali di emissione a radiatori in ghisa con valvole termostatiche e cronotermostato. I serramenti esterni sono in legno iroko con vetrocamera ed oscurante in tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, il portoncino d'ingresso in legno massiccio con specchiature in vetro. Vi è l'impianto di raffrescamento in pompa di calore e distribuzione a split. L'unità immobiliare dispone di corte esclusiva ad uso orto giardino, patio. Si segnala che la corte non ha le dimensioni di mappa in quanto risulta uno sconfinamento verso il mappale 204.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta internamente in buono stato mentre esternamente sono necessari interventi di manutenzione in quanto il fabbricato non risulta tinteggiato e pertanto soggetto a deposito di polveri e sostanze organiche.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

- Note: parte comune dell'edificio da verificare con sopralluogo mirato le condizioni

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

- Note: cancello pedonale e recinzione

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:

| | |
|---------------------|--|
| | tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: tapparelle in stato sufficiente |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto - Note: da verificare condizione |
| Pavim. Esterna | materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone - Note: marciapiede in battuto di cemento |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno condizioni: buone - Note: Rivestimento in piastrelle maiolicate |
| Rivestimento | ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: Piastrelle maiolicate retro arredo cucina |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Scala accesso al fabbricato |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Impianto di climatizzazione in pompa di calore con diffusione a split singolo |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Impianto elettrico sottotraccia, di recente installazione con frutti e punti luce in buone condizioni, dalla documentazione agli atti sembrerebbe conforme alle vigenti norme, necessario effettuare una verifica con idonea strumentazione |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Fognatura di tipo misto collegata alla rete comunale con pretrattamento, trattasi di sistema di smaltimento comune con le altre unità immobiliari, da verificare corretta funzionalità |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: manca certificato conformità linea gas, verificare fori ventilazione ed areazione in cucina |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete |

di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare**
 conformità: **da collaudare**
 - Note: da verificare tipologia tubazioni

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
 - Note: Impianto autonomo a radiatori lamellare in acciaio collegato
 ad un sistema di generazione per riscaldamento e acs con caldaia a
 gas posta in cucina. Non presente certificato di conformità rete gas,
 verificare presenza fori di ventilazione ed areazione, tipologia caldaia
 di recente installazione non verificabile in quanto priva di documenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene valutata secondo la superficie lorda e con indice mercantile in uso nella zona.
 Viene considerata solo la corte delimitante il mappale 484 e non la parte di sconfinamento

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE | sup lorda di pavimento | 1,00 | 80,00 | € 900,00 |
| CORTE ESTERNA | sup lorda di pavimento | 0,05 | 5,50 | € 900,00 |
| | | | 85,50 | |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: LA SALUTE / E3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4)

Trattasi di una autorimessa con annessi magazzini/ripostigli al piano terra posta sul retro del fabbricato principale in corpo staccato. L'intero fabbricato è costituito da due unità indipendenti. La struttura è in muratura, probabilmente blocchi di cemento, intonacata esternamente ed internamente, con copertura inclinata in laterocemento e manto di copertura in tegole di laterizio. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi sono in legno con vetro singolo mentre il portone principale è in metallo. L'impianto elettrico è a vista in idonee canalizzazioni (da collaudare) e risulta collegato al sub 10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene valutata secondo la superficie lorda e con indice mercantile in uso nella zona. Viene considerata solo la corte delimitante il mappale 484 e non la parte di sconfinamento

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE | sup lorda di pavimento | 1,00 | 24,00 | € 400,00 |
| | | | 24,00 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: LA SALUTE / E3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1100
Valore di mercato max (€/mq): 1350

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Viene utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Santo Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenti immobiliari, OMI, tecnici locali, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900 - 1250.

8.2 Valutazione corpi:

1.1 Appartamento (sub 10). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo per confronto immobili simili

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE | 80,00 | € 900,00 | € 72.000,00 |
| CORTE ESTERNA | 5,50 | € 900,00 | € 4.950,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 76.950,00 |
| spese acquisizione corte detrazione di € 5000.00 | € -5.000,00 |
| Valore Corpo | € 71.950,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 71.950,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 35.975,00 |

1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo per confronto immobili simili

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE | 24,00 | € 400,00 | € 9.600,00 |

| | |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 9.600,00 |
| Valore Corpo | € 9.600,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 9.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 4.800,00 |

Riassunto:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| 1.1 Appartamento (sub 10) | Abitazione di tipo economico [A3] | 85,50 | € 71.950,00 | € 35.975,00 |
| 1.2 Autorimessa con magazzini (sub 4) | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 24,00 | € 9.600,00 | € 4.800,00 |

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 10.193,75 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| 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: | € 26.581,25 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 23.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 27.000,00 |

Lotto: 2 - Abitazione (sub 11)

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2.1 Appartamento (sub 11).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Salvador Allende, 26A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 43, particella 484, subalterno 11, indirizzo VIA SALVADOR ALLENDE n. 26, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 76, rendita € 180,76
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna definizione di millesimi o ripartizione delle spese

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si segnala l'appendice di un muro che non è presente ma non modifica la consistenza catastale, si procede allegato n. 15 con variazione toponomastica per correzione numero civico

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lottizzazione di remota costruzione di natura prevalentemente residenziale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Località marine turistiche Caorle.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 20/05/2014 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto non risulta registrato..

Tipologia contratto: 5+5, scadenza 31/05/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Vedasi allegato n. 11

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; Derivante da: ATTO
GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 14/04/2015 ai nn. 2145;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/04/2015 ai nn. 11132/1693; Importo ipoteca: €
90000; Importo capitale: € 79927,88; Note: costi di cancellazione a carico acquirente.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Comproprietario non esecutato; A rogito di UFF.
GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 30/11/2015 ai nn. 2284 iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 18/01/2016 ai nn. 1141/757; costi di cancellazione a carico acquirente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 Appartamento (sub 11)

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non vi è una suddivisione millesimale delle parti comuni, non sono disponibili spese di gestione immobile né modalità di ripartizione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono presenti ausili per il superamento del dislivello per l'accesso all'unità immobiliare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

- 1) non vi sono planimetrie circa gli impianti tecnologici quindi vi sono servitù reciproche dovute alla conformazione del fabbricato, in particolare il sistema di scarico dei reflui
- 2) vi è la presenza di un cancello pedonale tra il mappale 484 e il mappale 204 tale situazione non è codificata in atti
- 3) non vi è una chiara definizione delle circa la ripartizione delle spese relative alle parti comuni
- 4) non è stata reperita l'autorizzazione al passo carraio (il cancello carraio è manuale) deve essere valutata la deroga al CdS con il locale comando dei vigili urbani
- 5) I certificati di conformità degli impianti non sono compilati correttamente e non individuano esattamente l'impianto si ritiene opportuno prevedere delle verifiche e collaudo impiantistico e rilascio di D.I.R.I. come previsto dal D.M. n. 37/08
- 6) costruzione ad uso deposito non autorizzata su scoperto esclusivo

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/06/1968 al 16/06/2011. In forza di atto di compravendita a rogito di
NOTAIO SCALETTARIS, in data 20/06/1968, ai nn. 1432; trascritto a VENEZIA, in data
23/07/1968, ai nn. 10423/8582.

Note: acquisto terreno

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
prop. 1/2 dal 16/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI a rogito di NOTAIO SPERANDEO, in data 16/06/2011, ai nn. 60465/27629; registrato a PORDENONE, in data 04/07/2011, ai nn. 7354/1T; trascritto a VENEZIA, in data 06/07/2011, ai nn. 22493/14322.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. -
NOTE: Nessuna data e/o numero di protocollo si cita data albo pretorio

Numero pratica: PE2
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Abitazione
Abitabilità/agibilità in data 11/11/1969 al n. di prot. -
NOTE: Nessun protocollo - abitabilità per n. 2 abitazioni PT e P1

Numero pratica: PE6
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: Abitabilità
Rilascio in data 15/05/1996 al n. di prot. 7349
NOTE: relativo solo al piano terra

Numero pratica: PE4
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: AMPLIAMENTO MODIFICHE INTERNE E COSTRUZIONE STACCATA (MAGAZZINO E GARAGE)
Oggetto: Sanatoria opere edili
Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 3272
Rilascio in data 16/04/1993 al n. di prot. 165
NOTE: sanatoria edilizia n. pratica 197

Numero pratica: PE3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 23/03/1991 al n. di prot. 3479
Rilascio in data 06/09/1991 al n. di prot. 2487
NOTE: costituzione delle due unità immobiliari, viene rappresentato il garage

Numero pratica: PE5
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE OPERE DI COMPLETAMENTO
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 25/01/1995 al n. di prot. 1448

Rilascio in data 06/09/1995 al n. di prot. 3064
NOTE: trattasi anche di variante in corso d'opera

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza di ubicazione del fabbricato lato nord ovest, differenza di altezza interna da 2.90 m in atti altezza misurata 2.75 m, diversa dimensione di alcune finestre e porta ingresso, quota di imposta fabbricato superiore rispetto a quella in atti, modifica conformazione scala esterna, recinzione, accesso carraio e pedonale

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: altezze, recinzioni, quota imposta, accessi

sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: necessario rilievo completo immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: si segnala che nello scoperto esclusivo staccato dal fabbricato principale vi è una costruzione seminterrata con struttura in legno ad uso deposito non autorizzata

15. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile attestare la conformità urbanistica in quanto il rilievo parziale del fabbricato non consente la valutazione dei parametri edilizi urbanistici.

Note generali sulla conformità: Nell'allegato n. 3 si riporta estratto piano urbanistico e relativa normativa di attuazione, si segnala che è necessario verificare le normative urbanistiche vigenti al momento di un eventuale intervento.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto 2.1 Appartamento (sub 11)

Trattasi di un appartamento al piano terra sito a circa 1,5 km dal centro della frazione della Salute di Livenza in Comune di Santo Stino di Livenza facente parte di un fabbricato trifamigliare con due unità al piano terra ed una al piano primo. L'immobile si trova su una strada laterale della via principale ovvero della S.P. n. 42. L'unità immobiliare si trova ad una quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale con idoneo vespaio areato. Essa è costituita da un vano destinato a cucina soggiorno pranzo a cui si accede direttamente dall'esterno attraverso la porta d'ingresso principale, collegato a questo vano si trova un doppio disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, al ripostiglio e alla camera matrimoniale. Uno dei due disimpegni è piuttosto ampio ed è possibile utilizzare lo spazio come ripostiglio. Il servizio igienico è dotato di doccia, lavandino, wc, bidet ed attacco lavatrice. Dal punto di vista strutturale, dalla documentazione in atti, sembrerebbe che la struttura sia mista con fondazioni in cemento, muratura perimetrale, travi in c.a. solai in laterocemento. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, in cucina ed in bagno vi è un rivestimento murale sempre in piastrelle. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con quadro elettrico e frutti di recente installazione, il gruppo di misura è posto all'esterno. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da un generatore di calore e ACS a metano posto in cucina (manca fori sicurezza aerazione-ventilazione), la distribuzione avviene con tubazioni in rame sottotraccia con terminali di emissione a radiatori in ghisa con valvole termostatiche e cronotermostato. I serramenti esterni sono in legno iroko con vetrocamera con oscurante in tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, il portoncino d'ingresso in legno massiccio con specchiature in vetro. Vi è l'impianto di raffrescamento in pompa di calore e distribuzione a split. L'immobile ha una corte esterna frontale piastrellata ed una corte staccata non delimitata che potrebbe essere utilizzata come posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta internamente in buono stato mentre esternamente sono necessari interventi di manutenzione in quanto il fabbricato non risulta tinteggiato e pertanto soggetto a deposito di polveri e sostanze organiche.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

- Note: parte comune dell'edificio da verificare con sopralluogo mirato le condizioni

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

- Note: cancello pedonale e recinzione

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

- Note: tapparelle in stato sufficiente

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

| | |
|---------------------|--|
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto - Note: da verificare condizione |
| Pavim. Esterna | condizioni: buone - Note: piastrelle maiolicate |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno condizioni: buone - Note: Rivestimento in piastrelle maiolicate |
| Rivestimento | ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: Piastrelle maiolicate retro arredo cucina |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Scala accesso al fabbricato |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Impianto di climatizzazione in pompa di calore con diffusione a split singolo |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Impianto elettrico sottotraccia, di recente installazione con frutti e punti luce in buone condizioni, dalla documentazione agli atti sembrerebbe conforme alle vigenti norme, necessario effettuare una verifica con idonea strumentazione |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Fognatura di tipo misto collegata alla rete comunale con pretrattamento, trattasi di sistema di smaltimento comune con le altre unità immobiliari, da verificare corretta funzionalità |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: manca certificato conformità linea gas, verificare fori ventilazione ed areazione in cucina |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: da verificare tipologia tubazioni |

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
- Note: Impianto autonomo a radiatori lamellare in acciaio collegato
ad un sistema di generazione per riscaldamento e acs con caldaia a
gas posta in cucina. Non presente certificato di conformità rete gas,
verificare presenza fori di ventilazione ed areazione, tipologia caldaia
di recente installazione non verificabile in quanto priva di documenti**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene valutata secondo la superficie lorda e con indice mercantile in uso nella zona.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE | sup lorda di pavimento | 1,00 | 71,00 | € 900,00 |
| CORTE ESTERNA | sup lorda di pavimento | 0,05 | 4,00 | € 900,00 |
| | | | 75,00 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: LA SALUTE / E3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Viene utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenti immobiliari, OMI, tecnici locali, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900 - 1250.

16. Valutazione corpi:**2.1 Appartamento (sub 11). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo per confronto immobili simili

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE | 71,00 | € 900,00 | € 63.900,00 |
| CORTE ESTERNA | 4,00 | € 900,00 | € 3.600,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 67.500,00 |
| Valore Corpo | € 67.500,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 67.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 33.750,00 |

Riassunto:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 2.1 Appartamento (sub 11) | Abitazione di tipo economico [A3] | 75,00 | € 67.500,00 | € 33.750,00 |

16 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) | € 8.437,50 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.500,00 |

16. Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 22.812,50 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 20.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 23.000,00 |

Note finali dell'esperto:

- A) Gli importi relativi alle pratiche tecnico amministrative e gli importi delle opere di adeguamento sono da verificare con le rispettive amministrazioni e ditte esecutrici.
- B) Gli originali delle certificazioni richieste sono depositate in originale presso il mio studio e disponibili a semplice richiesta degli interessati.
- C) La valutazione di quanto richiesto dal quesito è stata condotta sulla base di quanto è stato consegnato dal Comune di Santo Stino di Livenza, dalla documentazione ricevuta dalla proprietà e da altri documenti reperiti presso Enti pubblici
- D) Nella valutazione viene considerata la conformazione dell'immobile, in particolare per l'immobile relativo al Lotto 1 la necessità di provvedere alla sistemazione dei confini come specificato, mentre per il Lotto 2 la presenza di un fabbricato non autorizzato da rimuovere o, se possibile sanare.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea.

Alle parti viene inviata tramite PEC/posta elettronica con link attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive).

Allegati

- 1 – ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 – ESTRATTO PIANO INTERVENTI ED N.T.O.
- 4 – VISURE CATASTALI
- 5 – TITOLI DI PROPRIETÀ
- 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 – TITOLI EDILIZI
- 8 - AUT_FOGNATURA E DIC_CONFORMITA'
- 9 – PLANIMETRIE CATASTALI
- 10 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV. SANZIONATORI
- 11 - CONTRATTO DI AFFITTO SUB 11
- 12 – STATO FAMIGLIA E CERTIFICATO STATO LIBERO
- 13 – ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 14 - VERBALE PRIMO ACCESSO
- 15 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA CATASTALE

Data generazione:
26-09-2016 14:09:02

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

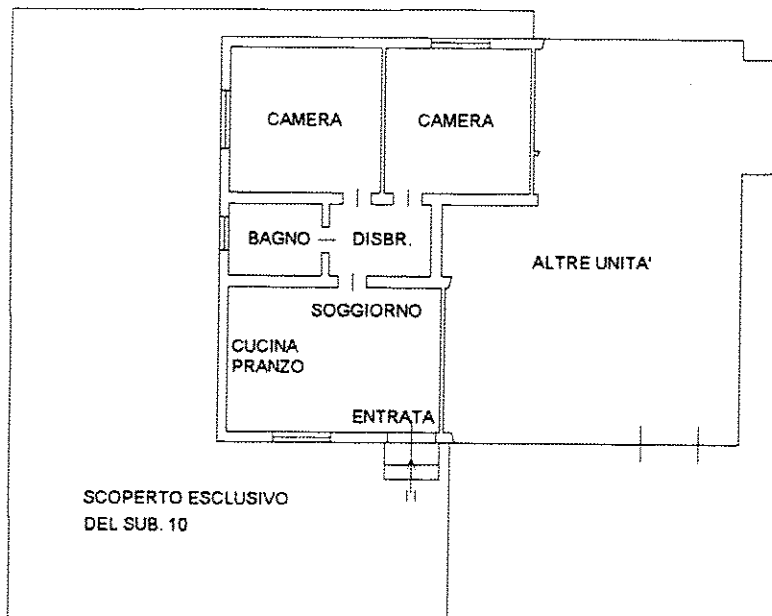
Dichiarazione protocollo n. VE0064617 del 11/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Salvador Allende civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 484
Subalterno: 10

Compilata da:
Moro Vittorino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 2016

Scheda n. 1 Scala 1:200

Lotto 1



PIANTA PIANO TERRA H=2.75 ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3173) - < Foglio: 43 - Particella: 484 - Subalterno: 10 >
VIA SALVADOR ALLENDE n. 24 piano: T.

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2016 - n. T34168 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 1



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

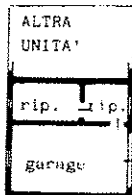
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 442)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA Via S. ALLENDE n° 24

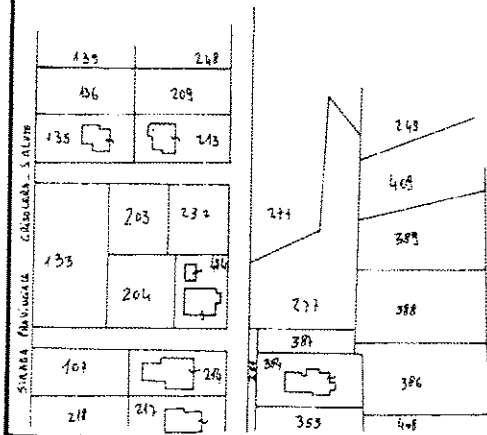
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

Scheda N.°



PIANTA PIANO TERRA H media = 2,55



ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI S. STINO DI LIVENZA

FOGLIO 43

MAPPALE 484

Scala 1 : 2000

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

0250

FOGLIO 43
MAPPALE 484
SUB. 4

Compilata dal Geometra [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VENEZIA al n° 1341

DATA 2/11/85

Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (373) - < Foglio: 43 - Particella: 484 - Subalterno: 4 >
VIA SALVADOR ALLENDE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

10 metri

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollata n. VE0064617 del 11/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Salvador Allende

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 484

Subalterno: 11

Compilata da:
Moro Vittorino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 2016

Scheda n. 1

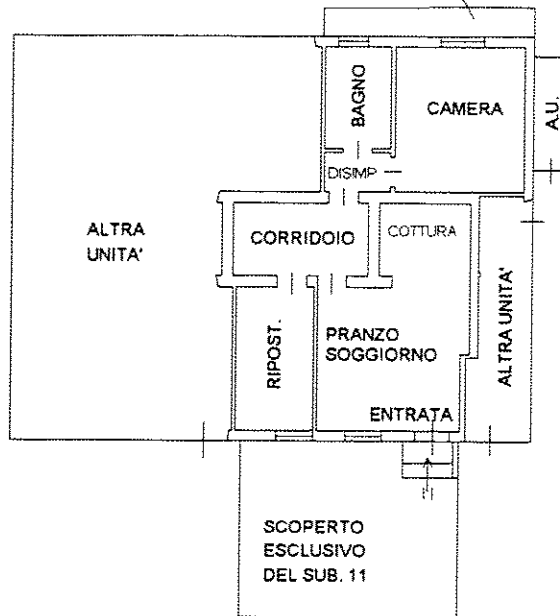
Scala 1:200

Lotto 2



SCOPERTO
ESCLUSIVO
DEL SUB. 11

SCOPERTO ESCLUSIVO
DEL SUB. 11



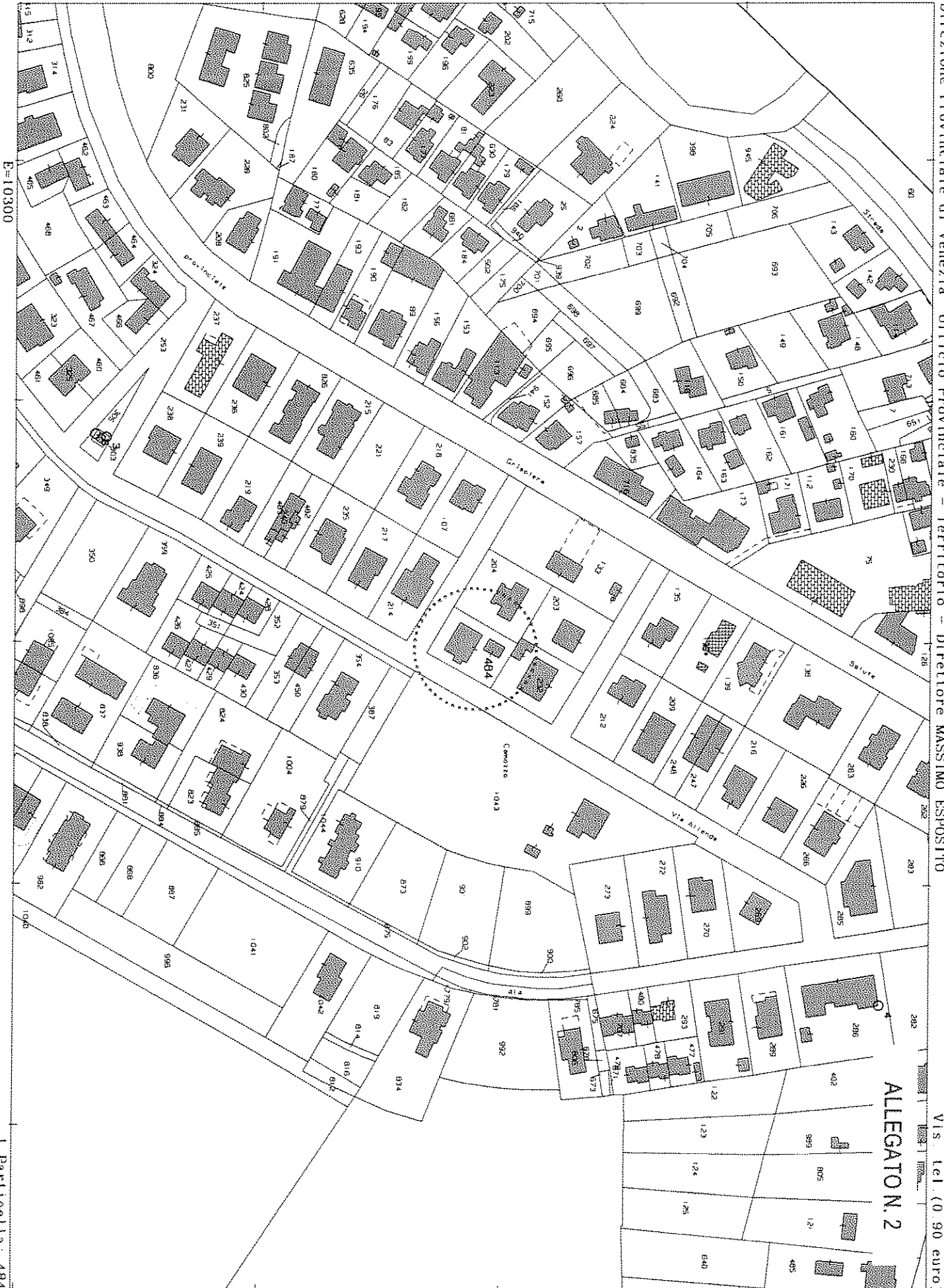
PIANTA PIANO TERRA H=2.75 ml

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/07/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3173) - < Foglio: 43 - Particella: 484 - Subalterno: 11 >
VIA SALVADOR ALLENDE SNC piano: 1;

11/07/16

Ultima planimetria in atti

E=10300



VIS. tel. (0 90 euro)

ALLEGATO N. 2

1 Particella: 484