

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **104/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e accessori



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - proprietà per 1/1, **foglio 38, particella 263 sub. 1**, scheda catastale presente, indirizzo Via Augusto Veronese n. 1, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 240,15, [REDACTED] - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria San Stino di Livenza, **foglio 38, particella 626**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,57, [REDACTED] - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria San Stino di Livenza, **foglio 38, particella 987**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,15

2. Possesso

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Possesso: Occupato da esecutata e figlio, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale SCPA (pignoramenti trascritti a Venezia il 28.05.2015 ai nn. 14514/10272 e il 16.12.2015 ai nn. 35650/24603), [REDACTED] (pignoramento trascritto a Venezia il 10.05.2018 ai nn. 15255/10570)

5. Comproprietari

Beni: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via A. Veronese n. 1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni applicate € 74.678,30

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
Via A. Veronese n. 1

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La Salute di Livenza, Via A. Veronese n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (all. n. 02.3):

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 38, particella 263 sub. 1, scheda catastale presente, indirizzo Via Augusto Veronese n. 1, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 240,15

Derivante da: Variazione del 31.01.2019 – Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica

Confini: la particella 263 del foglio 38 confina a:

- NORD: part 260;
- EST: partt 264-985;
- SUD: part 626;
- OVEST: partt 262-983.

Note: La mappa catastale acquisita inizialmente presso il catasto presentava una difformità per l'assenza in mappa dell'edificio (all. n. 02.1). A seguito di apposita segnalazione del sottoscritto, l'ufficio provinciale di Venezia provvedeva d'ufficio all'aggiornamento della stessa (all. n. 02.2).

La situazione catastale, così come derivata dall'aggiornamento resosi necessario a seguito delle sensibili differenze rilevate in sede di sopralluogo (all. nn. 03.2-03.3), vede ora la presenza delle partt 263 (comprensiva dell'originaria part 984 e costituente abitazione+pertinenza) e 626-987, queste ultime parzialmente costituenti sede stradale di via A. Veronese e prive di valore (all. n. 02.3).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 626, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,57

Derivante da: frazionamento in atti dal 27.04.1989, n. 3988

Confini: la particella 626 del foglio 38 confina a:

- NORD: part 263 (comprendente l'originaria part 984);
- EST: part 627;
- SUD: part 987;
- OVEST: part 625.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ - Proprietà per 1/1

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio **38**, **particella 987**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: frazionamento in atti dal 27.04.1989, n. 3988

Confini: la particella 987 del foglio 38 confina a:

- NORD: part 626;
- EST: part 988;
- SUD: part 279;
- OVEST: part 986.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

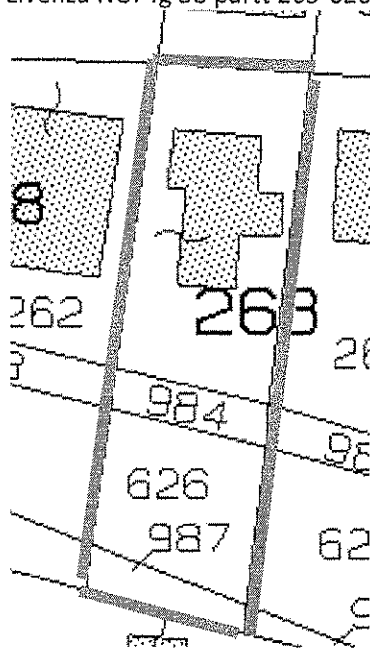
Note:

le difformità catastali sono state rappresentate nell'elaborato grafico all. n. 01.3. Con riferimento al punto 14) dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha, pertanto, provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile mediante l'inserimento in mappa della tettoia aperta e del deposito esterno con successivo aggiornamento della planimetria (all. nn. 03.2 e 03.3). Nell'inserimento nella mappa catastale dei corpi di fabbrica, si è tenuto conto di quanto rappresentato nell'originaria planimetria (la medesima allegata all'atto di provenienza del 17.04.2001 – all. n. 04): nello specifico, sul lato nord si è mantenuta la distanza di metri 2,75 tra la linea di recinzione e l'asse della strada bianca privata. Da ciò è risultato che la tettoia prospiciente via A. Veronese (lato sud) andasse ad insistere anche sulla particella 984 che è stata accorpata alla 263 determinando l'unico ente urbano di catastalli mq 285.

L'originaria indentificazione catastale era la seguente (all. n. 02.2):

- comune di San Stino di Livenza NCEU fg 38 part 263, cat. A/3 cl .1, 6,5 vani - abitazione piano terra e primo;

- comune di San Stino di Livenza NCT fg 38 partt 263-626-984-987.

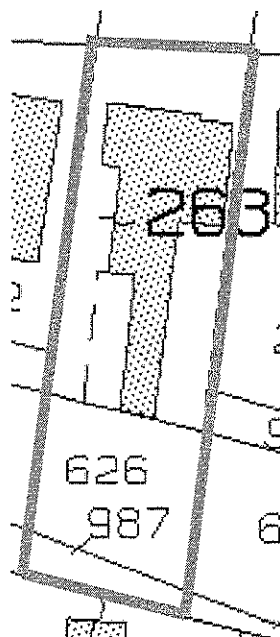


Estratto di mappa originario

L'attuale indentificazione catastale, a seguito delle variazioni intervenute, è la seguente (estratto mappa e visure all. n. 02.3):

- comune di San Stino di Livenza NCEU fg 38 part 263, cat. A/3 cl .1, 7,5 vani - abitazione piano terra e primo;

- comune di San Stino di Livenza NCT fg 38 partt 263 (comprendente la ex part 984)- 626-987.



Estratto di mappa aggiornato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in prospicienza di via A. Veronese, in località La Salute di Livenza del comune di San Stino di Livenza. La zona è residenziale con presenza di edifici prevalentemente mono/bifamiliari. A poche centinaia di metri in linea d'aria, verso sud, scorre il fiume Livenza, che costituisce confine con la limitrofa località di San Giorgio di Livenza del comune di Caorle.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza (capoluogo) (14 km ca), Portogruaro (18 km ca), San Donà di Piave (20 km ca), Venezia (60 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: arenile dell'alto Adriatico (Jesolo, Caorle).

Attrazioni storiche: centro storico città di Venezia, di Portogruaro, .

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus ATVO 250 metri circa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 11/05/2015 ai nn. 945/2015 trascritto a Venezia in data 28/05/2015 ai nn. 14514/10272; Il pignoramento interessa i seguenti immobili in comune di San Stino di Livenza:
 - NCT fg 38 partt 263-626-984-987;
 - NCEU fg 38 part 263 sub 8.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 02/12/2015 ai nn. 2314/2015 trascritto a Venezia in data 16/12/2015 ai nn. 35650/24603; Il pignoramento interessa i seguenti immobili in comune di San Stino di Livenza:
 - NCT fg 38 partt 263-626-984-987;
 - NCEU fg 38 part 263.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 23/04/2018 ai nn. 773 trascritto a Venezia in data 10/05/2018 ai nn. 15255/10570; Il pignoramento interessa i seguenti immobili in comune di San Stino di Livenza:
 - NCEU fg 38 part 263;
 - NCT fg 38 partt 626-984-987.
- Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e accessori

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di immobile monofamiliare

Millesimi di proprietà: Trattasi di immobile monofamiliare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di immobile monofamiliare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile redarre l'attestato di prestazione energetica in quanto il libretto di impianto non è presente. La proprietaria consegnava allo scrivente un APE redatto nel 2016 (mai depositato presso il catasto energetico regionale) riportante la classe F, con indice di Epgl nr pari a 264,80 kWh/mq a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 17/04/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 20/10/1970, ai nn. 5704; registrato a Portogruaro, in data 09/11/1970, ai nn. 4335/vol. 126; trascritto a Venezia, in data 12/11/1970, ai nn. 14779/127447.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1 dal 17/04/2001 in forza di atto di trasferimento di nuda proprietà parte a titolo di dazione in pagamento e parte a corrispettivo di mantenimento del 17.04.2001, rep. n. 13972, racc. n. 5634 a rogito del notaio [REDACTED] con [REDACTED] cedevano la nuda proprietà alla figlia [REDACTED]

A seguito della morte dei genitori, in data antecedente alla trascrizione dei pignoramenti, si è concretizzata la riunione di usufrutto a favore della [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: deposito su lato retrostante e tettoia aperta sul fronte strada realizzati negli ultimi 25 anni (informazione ottenuta dalla proprietà). Tali corpi di fabbrica sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e non risultano sanabili.

Regularizzabili mediante: pratica edilizia per demolizione corpi abusivi

pratica edilizia per demolizione opere abusive (importo relativo a spese vive per gestione

pratica comunale, oltre spese tecniche ed aggiornamento catastale): € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia.

Con formale istanza del 31.10.2018 (all. n. 05.1), richiedevo il rilascio delle pratiche edilizie inerenti l'immobile de quo. Con comunicazione datata 23.11.2018 l'ufficio tecnico comunale, nella persona del ██████████ comunicava l'impossibilità di reperire alcuna pratica a fronte dei dati indicati nell'istanza (all. n. 05.2).

L'immobile, in base a quanto dichiarato nell'atto notarile, risale a prima del 1967. In sede di sopralluogo, la proprietà indicava gli anni '40 quale epoca di costruzione del fabbricato originario, con realizzazione del deposito su lato retrostante e della tettoia aperta sul fronte strada negli ultimi 25 anni. Tali recenti corpi di fabbrica sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e non risultano sanabili. Andranno, pertanto, demoliti. Lo scrivente non ha provveduto alla loro valutazione.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1a 3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento volume esistente o: MAX 2,5 mc/mq, MIN 1,90 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (<u>all. n. 09</u>).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione e accessori**

L'immobile è ubicato in prospicienza di via A. Veronese, in località La Salute di Livenza del comune di San Stino di Livenza. La zona è residenziale con presenza di edifici prevalentemente mono/bifamiliari. A poche centinaia di metri in linea d'aria, verso sud, scorre il fiume Livenza, che costituisce confine con la limitrofa località di San Giorgio di Livenza del comune di Caorle.

Esso è rappresentato da un edificio residenziale articolato ai piano terra e primo, risalente agli anni 40 e successivamente ristrutturato. Esternamente sono ubicati una tettoia aperta (fronte strada via A. Veronese) ed un deposito avente struttura in legno (lato retrostante); entrambi questi corpi (tettoia e deposito) appaiono essere stati realizzati in assenza di adeguato titolo autorizzativo e, pertanto, vanno considerati abusivi. A seguito di un consulto con il tecnico comunale, è apparso come gli stessi non siano sanabili a fronte della disciplina delle distanze dalle strade e dai confini vigenti nella zona urbanistica di ubicazione dell'immobile de quo. Di tutto ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore immobiliare.

L'articolazione interna è la seguente:

- piano terra: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, ripostiglio, vano scala. Esternamente è presente la tettoia aperta (in parte in aggetto) ed un deposito in legno con accesso esterno;
- piano primo: n. 3 camere, bagno, disimpegno e terrazzo (accessibili da una delle 3 camere).

Il tutto come riportato nello schema di rilievo (all. n. 01.1).

Come indicato anche in seguito, le originarie particelle 626, 984 e 987 del foglio 38 - oggetto di pignoramento - derivano dal frazionamento n. 3988 (in atti dal 27.04.1989) disposto a cura del comune di San Stino di Livenza al fine di procedere al successivo esproprio. La situazione catastale, così come derivata dall'aggiornamento resosi necessario a seguito delle sensibili differenze rilevate in sede di sopralluogo, vede ora la presenza delle partt 263 (comprensiva dell'originaria part 984 e costituente abitazione+pertinenza) e 626-987, queste ultime parzialmente costituenti sede stradale di via A. Veronese e prive di valore.

A seguito di incontro con il tecnico comunale, veniva comunicato al sottoscritto che, ai fini del perfezionamento della pratica di esproprio, dovrà essere la proprietà a presentare apposita istanza al comune di San Stino di Livenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **283,75**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: anni 40

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 (p. terra), 2,60/2,65/2,70/2,75 (p. primo)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risale agli anni 40 con intervento di ristrutturazione risalente ad una decina di anni fa (serramenti e cappotto esterni). Nel soffitto del bagno al piano primo si sono rilevate importanti tracce di umidità dovute, presumibilmente, al deterioramento della guaina impermeabilizzante. Il medesimo problema si è riscontrato anche nel soffitto del corrispondente ripostiglio sottostante. L'immobile richiede, per certo, un intervento mirato al fine di risolvere il problema delle infiltrazioni. Anche gli impianti presenti richiedono una generale revisione.

I soffitti del piano primo sono stati realizzati in arelle (= stuoini di canne) intonacate.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: la portafinestra del terrazzo al p. primo risulta con telaio in alluminio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di laterizio coibentazione: strato isolante condizioni: discrete Note: da quanto riferito dalla proprietaria, è stato posato uno cappotto esterno dello spessore di circa 3 cm, sull'originaria muratura in laterizio intonacato. Preme ribadire il problema di infiltrazione che interessa il bagno al piano primo ed il sottostante deposito al piano terra.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: le scale sono pavimentate in graniglia di cemento.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: informazione non disponibile Si segnala la presenza, sulla tettoia aperta abusiva, i pannelli dell'impianto fotovoltaico avente potenza pari a 2 kW (così come riferito dalla proprietà). L'impianto è di proprietà dell'esecutata ed interamente pagato.
-----------	---

o --- o --- o --- o --- o

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. terra	superf. esterna lorda	71,00	1,00	71,00
Abitazione p. primo	superf. esterna lorda	65,00	1,00	65,00
Terrazzo p. primo	superf. esterna lorda	2,75	0,30	0,83
Deposito in legno p. terra	superf. esterna lorda	9,00	0,00	0,00 CORPO ABUSIVO NON SANABILE
Tettoia aperta p. terra	superf. esterna lorda	48,00	0,00	0,00 CORPO ABUSIVO NON SANABILE
Area esterna recintata	superf. esterna lorda	145,00	0,10	14,50

151,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2018

Zona: Suburbana/La Salute

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitaz. civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'edificio è stato edificato nel corso degli anni 40 del secolo scorso con ristrutturazione risalente a circa 10 anni fa. Nonostante ciò, lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- d) sono presenti dei corpi di fabbrica realizzati senza alcun titolo abilitativo da considerare abusivi (deposito in legno e tettoia) e, con riferimento alla normativa edilizia - urbanistica comunale, non sanabili. Per essi andrà prevista la demolizione a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) sono presenti delle infiltrazioni dovute al deterioramento della guaina impermeabilizzante della copertura del bagno al piano primo;
- f) l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio della stessa;
- g) le originarie particelle 626, 984 e 987 del foglio 38 - oggetto di pignoramento - derivano dal frazionamento n. 3988 (in atti dal 27.04.1989) disposto a cura del comune di San Stino di Livenza al fine di procedere al successivo esproprio. La situazione catastale, così come derivata dall'aggiornamento resosi necessario a seguito delle sensibili differenze rilevate in sede di sopralluogo, vede ora la presenza delle partt 263 (comprensiva dell'originaria part 984 e costituente abitazione+pertinenza) e 626-987, queste ultime parzialmente costituenti sede stradale di via A. Veronese e prive di valore;
- h) sulla tettoia aperta abusiva sono installati i pannelli dell'impianto fotovoltaico avente potenza dichiarata pari a 2 kW e di proprietà dell'esecutata.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Uffici del registro di Venezia

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza

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

Valori OMI Anno 2018 - 1° semestre Fascia/zona: La salute di Livenza - codice zona E3

Tipologia: Abitazioni civili/Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore MIN: € 1.100/mq

Valore MAX: € 1.350/mq

Altre fonti di informazione: annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione e accessori. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.788,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. terra	71,00	€ 600,00	€ 42.600,00
Abitazione p. primo	65,00	€ 600,00	€ 39.000,00
Terrazzo p. primo	0,83	€ 600,00	€ 498,00
Area esterna recintata	14,50	€ 600,00	€ 8.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.798,00
Valore corpo			€ 90.798,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.798,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.798,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e accessori	Abitazione di tipo economico [A3]	151,33	€ 90.798,00	€ 90.798,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.619,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.678,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01.1 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 01.2 - Schema di rilievo con verifica della conformità edilizia

ALLEGATO N. 01.3 - Schema di rilievo con verifica della conformità catastale

ALLEGATO N. 02.1 - Estratto di mappa originaria


ALLEGATO N. 02.2 - Estratto di mappa aggiornato d'ufficio e visure catastali

ALLEGATO N. 02.3 - Estratto di mappa e visure post variazioni catastali

ALLEGATO N. 03.1 - Planimetria catastale originaria

ALLEGATO N. 03.2 - Attestato di approvazione di tipo mappale prot. n. 2019/11258 del 28.01.2019

ALLEGATO N. 03.3 - Ricevuta di approvazione docfa prot. n. VE0012787 del 31.01.2019 completa di planimetria aggiornata

ALLEGATO N. 04 - Atto di provenienza del 17.04.2001, rep. n. 13972 notaio 

ALLEGATO N. 05 - Istanza di accesso agli atti (pratiche edilizie) presso il comune di San Stino di Livenza (all. n. 05.1) e relativa risposta da parte dell'ufficio tecnico (all. n. 05.2)

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione Agenzia delle entrate in merito alla sussistenza di contratti locativi

ALLEGATO N. 07 - Certificati anagrafici dell'esecutata (estratto dai reg. atti di matrimonio/residenza/stato famiglia)

ALLEGATO N. 08 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16.01.2019

ALLEGATO N. 09 - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO N. 10 - Verbale di accesso

Data generazione:
11-02-2019 10:39:18

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi



Direzione Provinciale
di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Date: 31/01/2019
Orar: 12.14.47
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VE0012787	Comune di SAN STINO DI LIVENZA (Codice: DIBU)	Ditta n.: I di 1
Codice di Riscontro: 000ANNXAXA	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Operatore: SCNFNC	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: 11258/2019	Unità in soppressione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale					Dati di classamento proposti								
Prog.	Op.	Sez. U/R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		38	263									
2	C		38	263	1	VIA AUGUSTO VERONESE n. 1, p. T-1	U	A03	01	7,5	158	240,15	

03.3

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n° 3016/2019

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 31/01/2019

Protocollo accettazione n.: VE0012787/2019

L'inventario

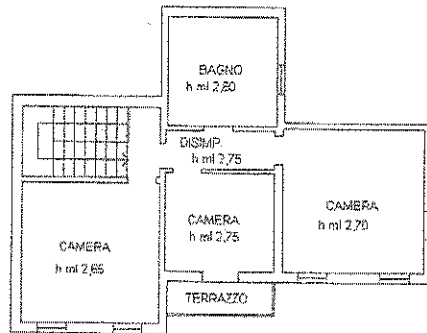
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Stino Di Livenza
 Via Augusto Veronese civ. 1

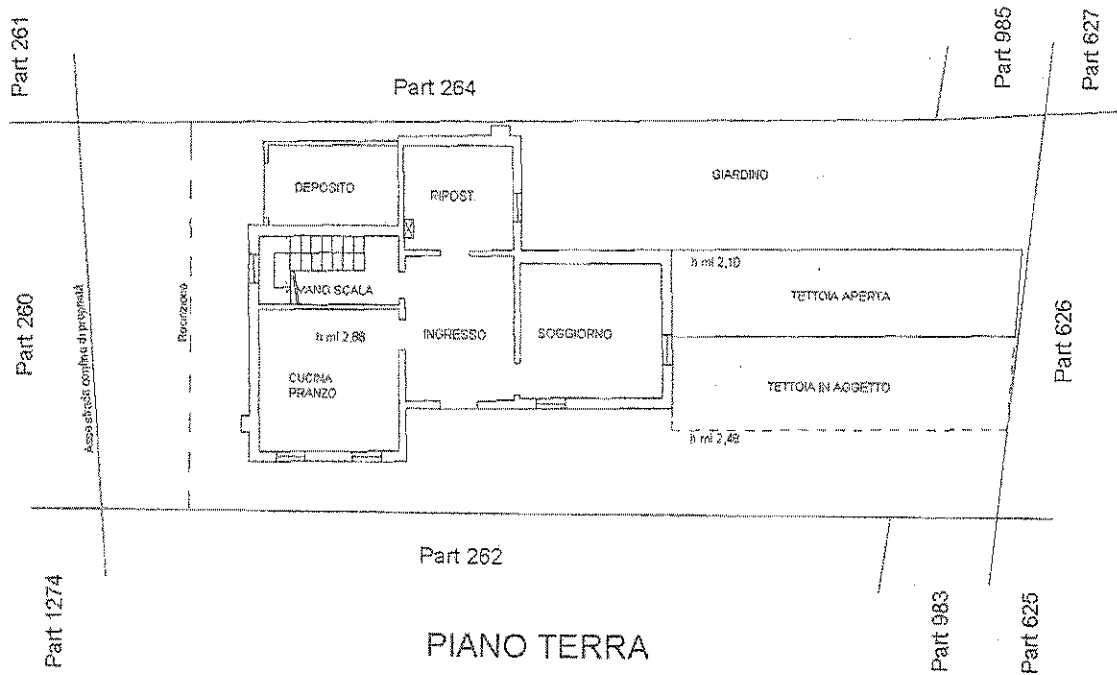
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 38
 Particella: 263
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Pasi Andrea **03.3**
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 1142

cheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

