

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **301/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Forestale Monica Cairoli  
**Codice fiscale:** CRLMNC64T54G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 04341831761  
**Fax:** 04341831762  
**Email:** cairoli.monica@gmail.com  
**Pec:** m.cairoli@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Descrizione zona:** Residenziale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1, foglio 10, particella 1001, indirizzo Via Comugne 2, comune SAN STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 258 mq, rendita € 464,81

### 2. Possesso

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Comugne 2 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

L'immobile è costituito da un edificio indipendente circondato da un giardino di pertinenza che si sviluppa su tre lati della casa. E' accessibile attraverso un vialetto asfaltato, è delimitato da una recinzione a rete che divide la proprietà dalle abitazioni limitrofe.

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione  
Via Comugne 2

### **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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Comugne 2**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1,  
foglio 10, particella 1001, indirizzo Via Comugne 2, comune SAN STINO DI LIVENZA, categoria  
A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 258 mq, rendita € 464,81

Derivante da: Compravendita del 04/10/2005 rep. 20455

Confini: In senso orario con mappale 751, Via Comugne, mappali 1020, 1173, 753 e 752

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella visura catastale risulta ancora presente la quota di usufrutto a nome deceduta, mentre dalla certificazione notarile risulta correttamente aggiornata come piena proprietà dell'esecutato.

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

Zona residenziale esistente e di completamento

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** in qualità di proprietario dell'immobile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Derivante da:  
Concessione di mutuo fondiario; A rogito di Sgorlon Maria ai nn. 21177; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/06/2006 ai nn. 24266/6023; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; Note: Annotata erogazione a saldo del 12/11/2008 ai nn. 40600/7307 Venezia.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro  
Iscritto/trascritto a Venezia ai nn. 27319/6026; Importo ipoteca: € 36.892,32; Importo capitale: € 18.446,16.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Derivante da:  
Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/04/2014 ai nn. 9476/1307; Importo ipoteca: € 36.000,00; Importo capitale: € 18.024,34.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.amministrativa/ riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 13059/2191; Importo ipoteca: € 342.394,64; Importo capitale: € 171.197,32.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.amministrativa/ riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2017 ai nn. 13060/2192; Importo ipoteca: € 366.749,46; Importo capitale: € 33.374,53.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro iscritto/trascritto a Venezia  
in data 14/12/2017 ai nn. 41038/27416.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al 07/05/1997 . In forza di Costituzione; trascritto a Venezia, in data 08/05/1997, ai nn. 11253/7907.

**Titolare/Proprietario:** dal 07/05/1997 al 04/10/2005 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 08/05/1997, ai nn. 11253/7907.

**Titolare/Proprietario:** Nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 dal 04/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sgorlon Maria, in data 04/10/2005, ai nn. 20455/7612; registrato a Portogruaro (VE), in data 12/10/2005, ai nn. 1886/1T; trascritto a Venezia, in data 15/10/2005, ai nn. 42531/24676.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/62

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di villino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1962 al n. di prot. Del. n.1

Abitabilità/agibilità in data 14/04/2018 al n. di prot. 11/62

Numero pratica: 99D/0032

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e rifacimento recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 17/05/1999 al n. di prot. 9710

Numero pratica: 00D/0116

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ripassatura della copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 30/12/2000 al n. di prot. 26464

Numero pratica: 06D/0106

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento fognatura, rifacimento bagni e sistemazione aree esterne di accesso e parcheggio

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 20/09/2006 al n. di prot. 15722

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il Comune di San Stino di Livenza non rilascia il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori

### 7.2 **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.003370 del 8/11/2005
Zona omogenea:	B2 - Zone residenziali esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 4
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:	Vedi allegato n. 4
Rapporto di copertura:	Vedi allegato n. 4
Altezza massima ammessa:	8,5
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato n. 4
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi allegato n. 4

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Si tratta di abitazione singola , con giardino di pertinenza, inserita in un contesto residenziale di buon livello.

L'immobile è carente dal punto di vista manutentivo anche se il proprietario ha effettuato parziali interventi di ristrutturazione interna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **257,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1962



Sottocategoria: Intero Edificio

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Sintetico comparativa

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Stino di Isonzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;

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

Tipologia Abitazioni civili

Valore di mercato €/mq min 1100,00 max 1500,00

Stato di conservazione OTTIMO.

### 8.2 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	177,00	€ 1.100,00	€ 194.700,00
Aree scoperte terrazzi e balconi	28,00	€ 1.100,00	€ 30.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo stato conservativo mediocre detrazione del 15.00%			€ 225.500,00
Valore corpo			€ -33.825,00
Valore accessori			€ 191.675,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.675,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	205,00	€ 191.675,00	€ 191.675,00

**8.3 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% )	€ 47.918,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>143.756,25</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**Note finali dell'esperto:**

In relazione all'impianto termico esistente si precisa che non è al momento utilizzato e non è stato sottoposto a manutenzione e di conseguenza non risulta ancora inserito all'interno del catasto degli impianti termici della regione Veneto, non risulta quindi dotato di codice identificativo e del relativo codice per poter generare e depositare l'Attestazione di Certificazione Energetica presso il portale regionale del Veneto. L'Ape allegata quindi identifica correttamente la classe energetica di appartenenza ma non è depositata, al fine del deposito dovrà essere incaricato un idraulico che provveda ad effettuare il controllo, compili il libretto e registri l'impianto al CIRCE (Catasto impianti termici della regione Veneto) con una spesa complessiva di circa 300,00€

**Allegati**

Allegato 1\_ Documenti catastali

Allegato 2\_ Certificati anagrafici

Allegato 3\_ Documenti urbanistici comunali

Allegato 4\_ Atto di provenienza

Allegato 5\_APE

Allegato 6\_ Documentazione fotografica

Data generazione:

07-01-2019 10:01:46

L'Esperto alla stima  
**Dott. Forestale Monica Cairoli**

**E.I. n. 301/2017**

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

D.ssa Roberta Bolzoni

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

**UNICREDIT S.P.A.**

*Contro*

**Allegato n. 1**

**Documenti catastali**

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Elaborato planimetrico
- c) Visura catastale

Il Perito

Dott. for. Monica Cairoli

**Monica Cairoli Dottore Forestale**

Via del Maglio 8/B

33170 PORDENONE

Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762

cairoli.monica@gmail.com

N=-25100

E=1900

I Particella: 1001



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EGGENIO

Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: SAN STINO DI LIVENZA  
Foglio: 10  
Richiedente: CAIROLI MONICA

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Set-2018 12:23:6  
Prot. n. PN0077002/2018

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

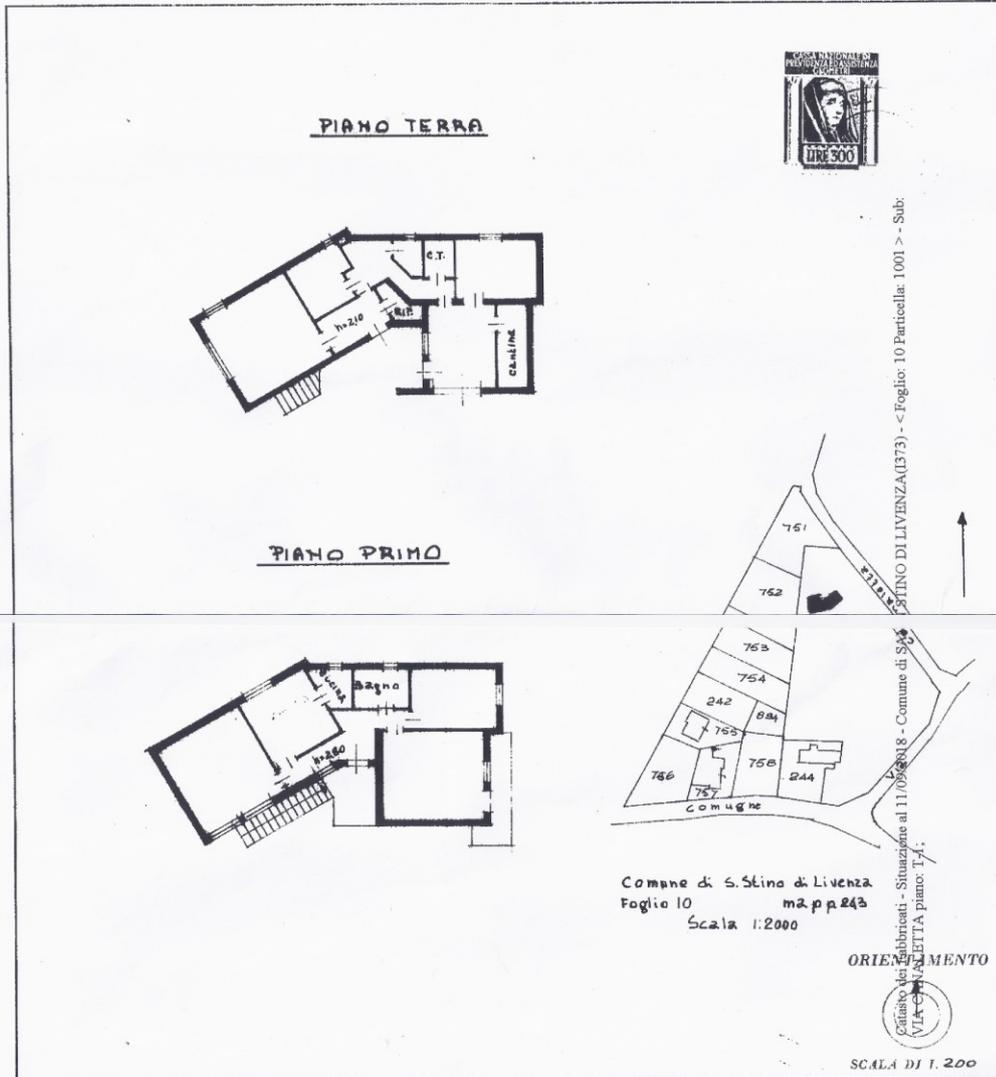
Lire  
15

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1952, N. 281)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **S. STINO di LIV.** Via **Canaletta**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata al 4° distretto Tribunale di **VENEZIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	10 1001

Compilata dal **GEOMETRA**

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
della Provincia di **VENEZIA**

DATA 5.3.1975

Firma:



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2018

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		10	1001				A/3	4	9 vani		Euro 464,81 L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
Indirizzo Notifica											Partita	1485	Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991**

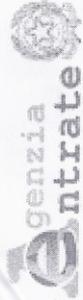
N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		10	1001				A/3	4	9 vani		L. 1.998	VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 15/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO		
Indirizzo Notifica											Partita	1485	Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		10	1001									Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo Notifica											Partita	1485	Mod.58	-

**Situazione degli intestati dal 04/10/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
1		DIRITTI E ONERI REALI
2		(8) Usufrutto per 1/1
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/10/2005 Repertorio n.: 20455 Rogante: SGORLON MARIA Sede: CAORLE		
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24676.1/2005)		



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2018

Data: 11/09/2018 - Ora: 12.21.51 Fine  
Visura n.: PN0077001 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 07/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/10/2005
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/05/1997 Voltura in atti dal 21/10/1999 Repertorio n.: 1734 Rogante: TRIBUNALE Sede: VENEZIA Registrazione: DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 10650.1/1997)		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 07/05/1997
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 18869

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CAIROLI MONICA**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).