
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **92/2015**

data udienza di verifica crediti: 08-03-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001 - Casa bifamiliare, 002 - Lotto edificabile</p>

Esperto alla stima: Ing. Piero Bortolin
Codice fiscale: BRTPRI54L15C957M
Partita IVA: 03181610266
Studio in: Borgo Aleandro 47 - 31045 Motta di Livenza
Telefono:
Fax:
Email: piero@vesentiniassociati.it
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Descrizione zona: centro abitato della frazione di Corbolone

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Corpo: A - Abitazione al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: proprietà per
7/9 proprietà per 2/9, foglio
7, particella 5, subalterno 1, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 120 mq, rendita € 258,23

Corpo: B - Abitazione al primo piano

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: proprietà per
7/9 proprietà per 2/9, foglio
7, particella 5, subalterno 2, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano primo, comune San Stino di Livenza, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 131, rendita € 258,23

Corpo: C- Autorimessa

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: proprietà per
7/9 proprietà per 2/9, foglio
7, particella 5, subalterno 5, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, superficie 35, rendita € 34,91

Corpo: D- Ripostiglio

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: proprietà per
7/9 proprietà per 2/9, foglio
7, particella 5, subalterno 6, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/2, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 19,52

Lotto: 002 - Lotto edificabile

Corpo: A - Porzione di lotto edificabile

Categoria:

Dati Catastali: proprietà per
7/9 proprietà per 2/9, ,
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 7, particella 616, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 841, reddito dominicale: € 8,40, reddito agrario: € 5,43

Corpo: B - Porzione di lotto edificabile

Categoria:

Dati Catastali: proprietà per

1/2 proprietà per 1/2 , sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 7, particella 621, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 99, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,64, -
proprietà per 1/2
proprietà per 1/2 , sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 7, particella 655, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 641, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 4,14

2. Possesso

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Corpo: A - Abitazione al piano terra

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Corpo: B - Abitazione al primo piano

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Corpo: C- Autorimessa

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Corpo: D- Ripostiglio

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Lotto: 002 - Lotto edificabile

Corpo: A - Porzione di lotto edificabile

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Corpo: B - Porzione di lotto edificabile

Possesso: Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Corpo: A - Abitazione al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Abitazione al primo piano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C- Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D- Ripostiglio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Lotto edificabile

Corpo: A - Porzione di lotto edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Porzione di lotto edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Lotto: 002 - Lotto edificabile

5. **Comproprietari**

Beni: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Corpo: A - Abitazione al piano terra

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Corpo: B - Abitazione al primo piano

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Corpo: C- Autorimessa

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Corpo: D- Ripostiglio

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Lotto: 002 - Lotto edificabile

Corpo: A - Porzione di lotto edificabile

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Corpo: B - Porzione di lotto edificabile

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

6. **Misure Penali**

Beni: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

Corpo: A - Abitazione al piano terra

Misure Penali: NO

Corpo: B - Abitazione al primo piano

Misure Penali: NO

Corpo: C- Autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: D- Ripostiglio
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Lotto edificabile
Corpo: A - Porzione di lotto edificabile
Misure Penali: NO
Corpo: B - Porzione di lotto edificabile
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare
Corpo: A - Abitazione al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - Abitazione al primo piano
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C- Autorimessa
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: D- Ripostiglio
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Lotto edificabile
Corpo: A - Porzione di lotto edificabile
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - Porzione di lotto edificabile
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - Casa bifamiliare
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Lotto edificabile
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il dott. Luca Gaiotti in qualità cutatore del fallimento " &
C." e dei soci ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto
all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare i beni mobili ed im-
mobili della procedura tra i quali figurano quote di comproprietà di una casa bifamiliare e di un terreno
edificabile nel seguito descritti e stimati.

Compiuti i necessari sopralluoghi ed acquisite le documentazioni e informazioni del caso si espongono le
conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **Corbolone**

Lotto: 001 - Casa bifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D

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 al piano terra.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP:
30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7**

Quota e tipologia del diritto

7/9 di Piena proprietà

-

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 7/9 Zu-
proprietà per 2/9, foglio 7, particella 5,

subalterno 1, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 120 mq, rendita € 258,23

Confini: L'immobile di cui fa parte l'abitazione confina con Via Riviera Corbolone e con I Map-
pali 674, 4, 616, 621 e 7, salvo altri e/o variati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Abitazione al primo piano.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP:
30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7/A**

Quota e tipologia del diritto

7/9 di **Piena proprietà**

-

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 7/9 Zu-
proprietà per 2/9, foglio 7, particella 5,
subalterno 2, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano primo, comune San Stino di Livenza,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 131, rendita € 258,23

Confini: L'immobile di cui fa parte l'abitazione confina con Via Riviera Corbolone e con I Map-
pali 674, 4, 616, 621 e 7, salvo altri e/o variati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C- Autorimessa.

**Garage o autorimessa [G] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 fra-
zione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7**

Quota e tipologia del diritto

7/9 di **Piena proprietà**

-

dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fal-
lito in regime di comunione dei beni con la

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 7/9 Zu-
proprietà per 2/9, foglio 7, particella 5,
subalterno 5, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza,
categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, superficie 35, rendita € 34,91

Confini: L'immobile di cui fa parte l'autorimessa confina con Via Riviera Corbolone e con I
Mappali 674, 4, 616, 621 e 7, salvo altri e/o variati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D- Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone, 7

Quota e tipologia del diritto

7/9 di Piena proprietà

dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 7/9 Zu-
proprietà per 2/9, foglio 7, particella 5,

subalterno 6, indirizzo Via Riviera Corbolone n. 7, piano Terra, comune San Stino di Livenza, categoria C/2, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 19,52

Confini: L'immobile di cui fa parte il magazzino confina con Via Riviera Corbolone e con I Map-pali 674, 4, 616, 621 e 7, salvo altri e/o variati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno del centro abitato della frazione di Corbolone, accessibile direttamente da Via Riviera Cobolone, strada comunale che fiancheggia il canale Malgher. Corbolone è un piccolo centro, di circa 1.300 abitanti, nel quale sono comunque presenti i servizi essenziali per la vita quotidiana delle persone.

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: scuola primaria, farmacia, parrocchia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, Motta di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone n. 7

Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Identificativo corpo: B - Abitazione al primo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone n. 7/A

Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Identificativo corpo: C- Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone n. 7

Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

Identificativo corpo: D- Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone, 7

Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro

& C.,

Derivante da: sentenza

di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di passaggio; Si evidenzia che, pur non essendo stata trascritta, sussiste servitù di passaggio a favore della casa confinante insistente sul Mappale 4 del Foglio 7 per l'accesso ed il recesso da Via Riviera Corbolone. Si sottolinea altresì che su detta via sono attestati un ingresso pedonale ed uno carraio, muniti di cancelli, che vengono utilizzati dai proprietari dei fondi identificati con i Mappali 4 e 5 del Foglio 7, non sussistendo altra possibilità di accedervi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro

& C.,

Derivante da: sentenza

di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di passaggio; Si evidenzia che, pur non essendo stata trascritta, sussiste servitù di passaggio a favore della casa confinante insistente sul Mappale 4 del Foglio 7 per l'accesso ed il recesso da Via Riviera Corbolone. Si sottolinea altresì che su detta via sono attestati un ingresso pedonale ed uno carraio, muniti di cancelli, che vengono utilizzati dai proprietari

dei fondi identificati con i Mappali 4 e 5 del Foglio 7, non sussistendo altra possibilità di accedervi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro
& C., Derivante da: sentenza di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di passaggio; Si evidenzia che, pur non essendo stata trascritta, sussiste servitù di passaggio a favore della casa confinante insistente sul Mappale 4 del Foglio 7 per l'accesso ed il recesso da Via Riviera Corbolone. Si sottolinea altresì che su detta via sono attestati un ingresso pedonale ed uno carraio, muniti di cancelli, che vengono utilizzati dai proprietari dei fondi identificati con i Mappali 4 e 5 del Foglio 7, non sussistendo altra possibilità di accedervi.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro
& C., Derivante da: sentenza di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di passaggio; Si evidenzia che, pur non essendo stata trascritta, sussiste servitù di passaggio a favore della casa confinante insistente sul Mappale 4 del Foglio 7 per l'accesso ed il recesso da Via Riviera Corbolone. Si sottolinea altresì che su detta via sono attestati un ingresso pedonale ed uno carraio, muniti di cancelli, che vengono utilizzati dai proprietari dei fondi identificati con i Mappali 4 e 5 del Foglio 7, non sussistendo altra possibilità di accedervi.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Ripostiglio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone, 7

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: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Abitazione al primo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone, 7

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: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C- Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone, 7

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: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D- Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Riviera Corbolone, 7

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: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 23/02/1984 al 02/08/1989 . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 23/02/1984, ai nn. 91; trascritto a Venezia, in data 08/10/1984, ai nn. 19474/15805.

Note: Con la denuncia di successione è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9

Titolare/Proprietario: dal 02/08/1989 al 08/01/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di in data 02/08/1989, ai nn. 7480/2166; trascritto a Venezia, in data 11/08/1989, ai nn. 16640/11529.

Note: Con l'atto di donazione sono pervenute al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9 in regime di comunione dei beni con la moglie e la nuda proprietà per la quota di

1/3. Con lo stesso atto è stata costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo compatibile a favore del Mappale 5 del Foglio 7 oggetto dell'atto di donazione ed a carico del Mappale 4 del Foglio 7 (all'epoca di proprietà corrente lungo tutto il confine sud del Mappale 4 del Foglio 7 per una larghezza costante di 3,00 metri lineari

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 al 12/04/2012 . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Con il ricongiungimento di usufrutto al fallito è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/3

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra

Titolare/Proprietario: dal 23/02/1984 al 02/08/1989 . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 23/02/1984, ai nn. 91; trascritto a Venezia, in data 08/10/1984, ai nn. 19474/15805.

Note: Con la denuncia di successione è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9

Titolare/Proprietario: dal 02/08/1989 al 08/01/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di in data 02/08/1989, ai nn. 7480/2166; trascritto a Venezia, in data 11/08/1989, ai nn. 16640/11529.

Note: Con l'atto di donazione sono pervenute al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9 in regime di comunione dei beni con la moglie e la nuda proprietà per la quota di 1/3. Con lo stesso atto è stata costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo compatibile a favore del Mappale 5 del Foglio 7 oggetto dell'atto di donazione ed a carico del Mappale 4 del Foglio 7 (all'epoca di proprietà corrente lungo tutto il confine sud del Mappale 4 del Foglio 7 per una larghezza costante di 3,00 metri lineari

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 al 12/04/2012 . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Con il ricongiungimento di usufrutto al fallito è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/3

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

Titolare/Proprietario: dal 23/02/1984 al 02/08/1989 . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 23/02/1984, ai nn. 91; trascritto a Venezia, in data 08/10/1984, ai nn. 19474/15805.

Note: Con la denuncia di successione è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9

Titolare/Proprietario: dal 02/08/1989 al 08/01/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di in data 02/08/1989, ai nn. 7480/2166; trascritto a Venezia, in

data 11/08/1989, ai nn. 16640/11529.

Note: Con l'atto di donazione sono pervenute al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9 in regime di comunione dei beni con la moglie e la nuda proprietà per la quota di 1/3. Con lo stesso atto è stata costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo compatibile a favore del Mappale 5 del Foglio 7 oggetto dell'atto di donazione ed a carico del Mappale 4 del Foglio 7 (all'epoca di proprietà corrente lungo tutto il confine sud del Mappale 4 del Foglio 7 per una larghezza costante di 3,00 metri lineari

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 al 12/04/2012 . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Con il ricongiungimento di usufrutto al fallito è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/3

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa

Titolare/Proprietario: dal 23/02/1984 al 02/08/1989 . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 23/02/1984, ai nn. 91; trascritto a Venezia, in data 08/10/1984, ai nn. 19474/15805.

Note: Con la denuncia di successione è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9

Titolare/Proprietario: dal 02/08/1989 al 08/01/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di in data 02/08/1989, ai nn. 7480/2166; trascritto a Venezia, in data 11/08/1989, ai nn. 16640/11529.

Note: Con l'atto di donazione sono pervenute al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9 in regime di comunione dei beni con la moglie e la nuda proprietà per la quota di 1/3. Con lo stesso atto è stata costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo compatibile a favore del Mappale 5 del Foglio 7 oggetto dell'atto di donazione ed a carico del Mappale 4 del Foglio 7 (all'epoca di proprietà corrente lungo tutto il confine sud del Mappale 4 del Foglio 7 per una larghezza costante di 3,00 metri lineari

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 al 12/04/2012 . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Con il ricongiungimento di usufrutto al fallito è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/3

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Ripostiglio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione:

Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7

Numero pratica: senza numero

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1978 al n. di prot.

NOTE: il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani con una abitazione al primo piano e vani accessori al piano terra

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7

Numero pratica: 82

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne e prospettiche di fabbricato di civile abitazione con ricavo di n. 2 alloggi e costruzione di n. 2 garages

Presentazione in data 22/12/1986 al n. di prot. 14817

Rilascio in data 15/06/1990 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7/A

Numero pratica: senza numero

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1978 al n. di prot.

NOTE: il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani con una abitazione al primo piano e vani accessori al piano terra

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7/A

Numero pratica: 82

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne e prospettiche di fabbricato di civile abitazione con ricavo di n. 2 alloggi e costruzione di n. 2 garages

Presentazione in data 22/12/1986 al n. di prot. 14817

Rilascio in data 15/06/1990 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

Garage o autorimessa [G] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Riviera Corbolone n. 7

Numero pratica: 82

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne e prospettiche di fabbricato di civile abitazione con ricavo di n. 2 alloggi e costruzione di n. 2 garages

Presentazione in data 22/12/1986 al n. di prot. 14817

Rilascio in data 15/06/1990 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'autorimessa è stata realizzata in difformità dal progetto allegato alla concessione in sanatoria n. 82 rilasciata dal comune di San Stino di Livenza in data 15.06.1990 ed è inoltre collegata all'abitazione del piano terra mediante una copertura a due falde, con struttura lignea, installata in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: demolizione

costi per demolizione: € 1.300,00

costi per SCIA: € 1.000,00

costi per aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il magazzino è stato costruito in assenza di titolo abilitativo

Regolarizzabili mediante: demolizione

costi demolizione: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Ripostiglio

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale esistente di completamento B2b
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone di tipo "B2b" per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione tra cui l'ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili, applicabile una sola volta con un massimo di 120 mc per le unità immobiliari binate, nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte dal comma 4 dell'art. 23 summenzionato. L'abitazione ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	120 mc una tantum

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al piano terra**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale esistente di completamento B2b
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone di tipo "B2b" per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione tra cui l'ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili,

	applicabile una sola volta con un massimo di 120 mc per le unità immobiliari binate, nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte dal comma 4 dell'art. 23 summenzionato. L'abitazione ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	120 mc una tantum

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione al primo piano

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale esistente di completamento B2b
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone di tipo "B2b" per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione tra cui l'ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili, applicabile una sola volta con un massimo di 120 mc per le unità immobiliari binate, nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte dal comma 4 dell'art. 23 summenzionato. L'abitazione ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tec-

	niche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Autorimessa**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale esistente di completamento B2b
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone di tipo "B2b" per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione tra cui l'ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili, applicabile una sola volta con un massimo di 120 mc per le unità immobiliari binate, nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte dal comma 4 dell'art. 23 summenzionato. L'abitazione ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Ripostiglio

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

Abitazione posta al piano terra di una casa bifamiliare articolata su due livelli fuori terra. È composta da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, bagno e lavanderia con w.c. (e caldaia) ed è collegata all'alloggio del primo piano da una scala interna. Dispone di area scoperta comune, sistemata a giardino, estesa 655 mq circa, collocata in gran parte di fronte a Via Riviera Corbolone dalla quale è accessibile attraverso due accessi, uno pedonale, l'altro carraio, muniti di cancelli in ferro battuto. La superficie lorda dell'abitazione coincide con quella del piano terra ed è pari a 123 mq circa. L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive: muri portanti in laterizio, pareti divisorie in laterizio, solaio di soffittatura in laterocemento, tutti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della lavanderia in ceramica, portoncino d'ingresso in legno con inserti vetrati, porte della lavanderia e del ripostiglio in alluminio, porte interne tamburate, finestre in legno con vetro singolo, veneziane in alluminio ed inferriate in ferro battuto. L'abitazione è dotata di seguenti impianti, tutti in comune con l'alloggio soprastante: impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo satellitare e terrestre, impianto termico a radiatori con caldaia a basamento installata nella lavanderia e funzionante a gasolio (il serbatoio del gasolio si trova nel ripostiglio identificato come "Corpo D"), impianto idrico-sanitario ed impianto fognario recapitante in loco.

1. Quota e tipologia del diritto

7/9 di

Piena proprietà

-

dei beni - Ul-

teriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la moglie

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,34

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. Le finiture sono datate risalendo all'epoca di costruzione del fabbricato ossia alla fine degli anni '70 del secolo scorso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'abitazione coincide con la sua superficie lorda

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	123,00	€ 1.100,00

123,00

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: 2 - 2016

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

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

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Abitazione al primo piano**

Abitazione posta al primo piano terra di una casa bifamiliare articolata su due livelli fuori terra. È composta da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere e bagno e balcone, ed è collegata all'alloggio del piano terra da una scala interna ed è accessibile anche attraverso una scala esterna. Dispone di area scoperta comune, sistemata a giardino, estesa 655 mq circa, collocata in gran parte di fronte a Via Riviera Corbolone dalla quale è accessibile attraverso due accessi, uno pedonale, l'altro carraio, muniti di cancelli in ferro battuto. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 128 mq circa. L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive: muri portanti in laterizio, pareti divisorie in laterizio, solaio di soffittatura in laterocemento, tutti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimento del bagno in ceramica, portoncino d'ingresso in legno con inserti vetrati, porte interne tamburate con sopra luce, finestre doppie (in legno all'interno, in alluminio all'esterno) con vetro singolo ed avvolgibili in plastica. L'abitazione è dotata di seguenti impianti, tutti in comune con l'alloggio sottostante: impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo satellitare e terrestre, impianto termico a radiatori con caldaia a basamento instal-

lata nella lavanderia e funzionante a gasolio (il serbatoio del gasolio si trova nel ripostiglio identificato come "Corpo D"), impianto idrico-sanitario ed impianto fognario recapitante in loco.

1. Quota e tipologia del diritto

7/9 di **Piena proprietà**

dei beni - Ul-

teriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,74

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le finiture sono datate risalendo all'epoca di costruzione del fabbricato ossia alla fine degli anni '70 del secolo scorso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'abitazione è stata computata sommando alla superficie lorda dei locali del primo piano quella del balcone moltiplicata per 0,20

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	123,00	€ 1.100,00
balcone	sup lorda di pavimento	0,20	5,00	€ 1.100,00
			128,00	

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: 2-2016

Zona: Santo Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

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

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **C- Autorimessa**

Si tratta di un'autorimessa collocata dietro l'abitazione del piano terra ed ad essa collegata mediante una copertura a due falde con struttura lignea. L'autorimessa ha pianta rettangolare, superficie lorda pari a 29 mq circa e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: muri perimetrali in laterizio,intonacati e tinteggiati, solaio di soffittatura in laterocemento, intonacato e tinteggiato, tetto a due falde con manto di copertura in tegole, portone metallico motorizzato. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice.

1. Quota e tipologia del diritto

7/9 di **Piena proprietà**

-

dei beni - Ul-

teriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'autorimessa coincide con la sua superficie lorda

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	14,50	€ 1.100,00
copertura di collegamento	sup lorda di pavimento	0,30	6,00	€ 1.100,00

20,50

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D- Ripostiglio**

Si tratta di un'edificio collocato in aderenza all'autorimessa. Il ripostiglio ha pianta a forma di trapezio, superficie lorda pari a 23 mq circa e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: pareti perimetrali, divisorie e porte realizzate con telai in alluminio e riquadri in laminato, tetto ad una falda con manto di copertura parte in vetroresina, parte in lamiera sandwich

1. Quota e tipologia del diritto

7/9 di

Piena proprietà

dei beni - Ul-

teriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del ripostiglio coincide con la sua superficie lorda

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
rispostiglio	sup lorda di pavimento	0,20	4,60	€ 1.100,00

4,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica per confronto

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Tecnocasa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici ed altri soggetti che operano sul posto.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	123,00	€ 1.100,00	€ 135.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.300,00
vetustà detrazione del 20.00%	€ -27.060,00
altezza dei locali limitata detrazione del 20.00%	€ -21.648,00
Valore corpo	€ 86.592,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.592,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.349,33

B - Abitazione al primo piano. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	123,00	€ 1.100,00	€ 135.300,00

balcone	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
---------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 140.800,00
vetustà detrazione del 20.00%	€ -28.160,00
Valore corpo	€ 112.640,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.608,89

C - Autorimessa. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	14,50	€ 1.100,00	€ 15.950,00

copertura di collegamento	6,00	€ 1.100,00	€ 6.600,00
---------------------------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.550,00
abuso non sanabile detrazione del 100.00%	€ -22.550,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

D- Ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rispostiglio	4,60	€ 1.100,00	€ 5.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.060,00
abuso non sanabile detrazione del 100.00%	€ -5.060,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

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 al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	123,00	€ 86.592,00	€ 67.349,33
B - Abitazione al primo piano	Abitazione di tipo economico [A3]	128,00	€ 112.640,00	€ 87.608,89
C- Autorimessa	Garage o autorimessa [G]	20,50	€ 0,00	€ 0,00
D- Ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,60	€ 0,00	€ 0,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.991,64
Riduzione del 20% 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:	€ 30.991,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.074,93
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - Lotto edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Porzione di lotto edificabile.**

sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Giovanni Verga

Note: Terreno di 841 mq circa facente parte di un lotto edificabile di 1.581 mq cir-

ca

Quota e tipologia del diritto**7/9 di Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la moglie

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

proprietà per 7/9 Zu-
proprietà per 2/9, , sezione censuaria

San Stino di Livenza, foglio 7, particella 616, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 841, reddito dominicale: € 8,40, reddito agrario: € 5,43

Confini: I terreni costituenti il Lotto 002 confinano con Via Giovanni Verga e con i Mappali 779, 653, 656, 1, 5, 4 e 745, salvo altri e/o variati

Identificativo corpo: B - Porzione di lotto edificabile.

sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: Corbolone, Via Giovanni Verga

Note: Terreno di 740 mq circa facente parte di un lotto edificabile di 1.581 mq circa

Quota e tipologia del diritto**1/2 di Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 1/2 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la moglie

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

proprietà per 1/2 Zu-
proprietà per 1/2 , sezione censuaria

San Stino di Livenza, foglio 7, particella 621, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 99, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,64

Confini: I terreni costituenti il Lotto 002 confinano con Via Giovanni Verga e con i Mappali 779, 653, 656, 1, 5, 4 e 745, salvo altri e/o variati

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

proprietà per 1/2 Zu-
proprietà per 1/2 , sezione censuaria

San Stino di Livenza, foglio 7, particella 655, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie

catastale 641, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 4,14

Confini: I terreni costituenti il Lotto 002 confinano con Via Giovanni Verga e con i Mappali 779, 653, 656, 1, 5, 4 e 745, salvo altri e/o variati

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno si trova all'interno del centro abitato della frazione di Corbolone, accessibile direttamente da Via Giovanni Verga. Corbolone è un paese di circa 1.300 abitanti, nel quale sono comunque presenti i servizi essenziali per la vita quotidiana delle persone.

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: scuola primaria, farmacia, parrocchia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, Motta di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Porzione di lotto edificabile
sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Giovanni Verga**
Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

**Identificativo corpo: B - Porzione di lotto edificabile
sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Giovanni Verga**
Occupato da fallito e moglie in qualità di comproprietari.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro
& C., Derivante da: sentenza di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di lotto edificabile

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro
& C., Derivante da: sentenza di fallimento n. 97 del 03.12.2015 del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2016 ai nn. 22984/15503.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Porzione di lotto edificabile

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Porzione di lotto edificabile****sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Giovanni Verga****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:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - Porzione di lotto edificabile****sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Giovanni Verga****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:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** dal 23/02/1984 al 31/07/1991 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Venezia, in data 08/10/1984, ai nn. 19474/15805.

Note: Con la denuncia di successione è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 2/9

Titolare/Proprietario: dal 31/07/1991 al 08/01/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di in data 31/07/1991, ai nn. 9638/2166; trascritto a Venezia, in data 14/08/1991, ai nn. 17272/12356.

Note: Con l'atto di donazione sono pervenute al fallito la piena proprietà per 2/9 in regime di comunione dei beni con la moglie e la nuda proprietà per 1/3

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 al 12/04/2012 . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di Michielan Antonio, in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Con il ricongiungimento di usufrutto è pervenuta al fallito la piena proprietà per 1/3

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di lotto edificabile

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 17/05/1996 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: dal 17/05/1996 al 08/01/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paolo Pasqualis, in data 17/05/1996, ai nn. 9908/3824; trascritto a Venezia, in data 05/06/1996, ai nn. 13134/9037.

Note: Con l'atto di compravendita è pervenuta al fallito la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie

Titolare/Proprietario: dal 08/01/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni - a rogito di Michielan Antonio, in data 08/01/1998, ai nn. 9480/2848; trascritto a Venezia, in data 28/01/1998, ai nn. 1984/1375.

Note: I coniugi e hanno convenuto di voler essere regolati dalla separazione dei beni dal 08.01.1998.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Porzione di lotto edificabile

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di lotto edificabile

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Porzione di lotto edificabile

15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale di nuova formazione C2
Norme tecniche di attuazione:	Il terreno ricade in ambito soggetto alle norme del Piano di Lottizzazione denominato "San Marco" approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 76 del 22.06.1994 e n. 45 del 07.06.1995. Le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione sono state collaudate con esito favorevole in data 08.01.1999. Il terreno ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Re-

	gionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	841 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	841 mc
Altro:	distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati come da sedime di massimo inviluppo identificato nella tav. 4 del Piano di Lottizzazione (Planivolumetrico indicativo)

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Porzione di lotto edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale di nuova formazione C2
Norme tecniche di attuazione:	Il terreno ricade in ambito soggetto alle norme del Piano di Lottizzazione denominato "San Marco" approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 76 del 22.06.1994 e n. 45 del 07.06.1995. Le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione sono state collaudate con esito favorevole in data 08.01.1999. Il terreno ricade in ambito di rispetto fluviale dal canale "Malgher" soggetto alle disposizioni poste dall'art. 1/quarter della Legge n. 431/85 (Legge Galasso) e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 che fissano limiti di inedificabilità e tutela rispettivamente in 150 m e 50 m dall'unghia esterna degli argini demaniali (comma 2 lett. c dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	737 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	737 mc
Altro:	Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati come da sedime di massimo inviluppo identificato nella tav. 4 del Piano di Lotizzazione (Planivolumetrico indicativo)

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Porzione di lotto edificabile**

Descrizione: di cui al punto **A - Porzione di lotto edificabile**

Terreno di 841 mq circa facente parte di un lotto edificabile di 1.581 mq circa

1. Quota e tipologia del diritto

7/9 di

Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 2/9 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la moglie

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **841,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Colture erbacee prato / giardino

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del terreno coincide con la sua superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno edificabile	volume potenziale	1,00	841,00	€ 30,00

841,00

Descrizione: di cui al punto **B - Porzione di lotto edificabile**

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

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si evidenzia che la quota di 1/2 è detenuta dal fallito in regime di comunione dei beni con la moglie

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **740,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Colture erbacee prato / giardino

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del terreno coincide con la sua superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno edificabile	volume potenziale	1,00	740,00	€ 30,00

740,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica per confronto

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Tecnocasa ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici ed altri soggetti che operano sul posto.

16. Valutazione corpi:

A - Porzione di lotto edificabile.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	841,00	€ 30,00	€ 25.230,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.230,00
Valore corpo	€ 25.230,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.230,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.623,33

B - Porzione di lotto edificabile.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	740,00	€ 30,00	€ 22.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.200,00
Valore corpo	€ 22.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di lotto edificabile		841,00	€ 25.230,00	€ 19.623,33
B - Porzione di lotto edificabile		740,00	€ 22.200,00	€ 11.100,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.072,33
Riduzione del 20% 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:	€ 6.144,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.506,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per quant'altro dovesse servire.

Allegati

Lotto 001 - Casa bifamiliare

- 001-1 Estratto della Carta Provinciale
- 001-2 Vista aerea
- 001-3 Estratto della Carta Tecnica Regionale
- 001-4 Estratto di mappa
- 001-5 Visura catastale
- 001-6 Elaborato planimetrico
- 001-7 Planimetrie catastali
- 001-8 Estratto della cartografia del Piano Regolatore
- 001-9 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 001-10 Titoli edilizi abilitativi
- 001-11 Documentazione fotografica

Lotto 002 - Terreno edificabile

- 002-1 Estratto della Carta Provinciale
- 002-2 Vista aerea
- 002-3 Estratto della Carta Tecnica Regionale
- 002-4 Estratto di mappa
- 002-5 Visura catastale
- 002-6 Estratto della cartografia del Piano Regolatore
- 002-7 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 002-8 Planivolumetrico indicativo del Piano di Lottizzazione "San Marco"
- 002-9 Documentazione fotografica

Data generazione:
25-09-2017 15:09:16

L'Esperto alla stima
Ing. Piero Bortolin