

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Banca Popolare Società Cooperativa**

Contro

N° Gen. Rep. **60/2015**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 02-03-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 4, particella 178, subalterno 4, indirizzo via ferro di Cavallo 10, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,0, rendita € 356,36, sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 4, particella 410, qualità sem. arb. classe 1, superficie catastale 00.15.20, Catasto dei Fabbricati, sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 4, particella 178, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.06.70

2. Possesso

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico

Corpo: unico

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Banca Popolare Società Cooperativa, Banca Popolare Friuladria S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotti: Lotto Unico
Corpo: unico
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico
Corpo: unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico
Corpo: unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ferro di Cavallo n.10 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: Lotto Unico
Prezzo da libero: € 130.000,00
Prezzo da occupato: € 1.250.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica del comune di San Stino di Livenza, ben servita dalla viabilità con raccordo stradale all'autostrada Trieste Venezia a Km 1.5

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2015 ai nn. 458-2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/03/2015 ai nn. 7523/5484;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro
 ivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 246000; Importo capitale: € 164000; A rogito di [REDACTED] in data 03/05/2011 ai nn. 2984/2119; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2011 ai nn. 15710/3118

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 65000; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/03/2014 ai nn. 494-2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/05/2014 ai nn. 13165/1892

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ per 1/2 _____ per 1/2; proprietario/i ante ventennio al 13/03/1980. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: _____ per 12/18; _____ per 2/18; _____ per 2/18; _____ per 2/18; dal 13/03/1980 al 02/05/1994. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di successione di _____ in data 13/03/1980 ai nn. - registrato a Genova in data ai nn. 18/4069 - trascritto a Venezia in data 24/05/1982 ai nn. 8631/7045.

Titolare/Proprietario: _____ per 1/3; _____ per 1/3; per 1/3; dal 02/05/1994 al 24/06/1998. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di successione di _____ in data 02/05/1994 ai nn. - registrato a Genova in data 25/10/1994 ai nn. 47/6133 - trascritto a Venezia in data 05/10/2004 ai nn. 36721/23034.

Titolare/Proprietario _____ per 1/2; _____ per 1/2; dal 24/06/1998 al 29/01/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di _____ in data 24/06/1998 ai nn. 265076 - trascritto a Venezia in data 07/07/1998 ai nn. 17169/11578.

Titolare/Proprietario: per 1/2; per 1/2; dal 29/01/2001 al 07/10/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 29/01/2001 ai nn. 309816/47519 - registrato a San Donà di Piave in data 12/02/2001 ai nn. 267/1v - trascritto a Venezia in data ai nn. 4568/3176.

Titolare/Proprietario: per 1/1 dal 07/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale di separazione consensuale a rogito di Tribunale di Venezia in data 07/10/2010 ai nn. 2722 - trascritto a Venezia in data 16/02/2011 ai nn. 5520/3475.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1977 al n. di prot.

Numero pratica: 2

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

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/06/1998 al n. di prot. 1260

Numero pratica: 3

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/08/1998 al n. di prot. 16074

Rilascio in data 16/12/1998 al n. di prot. 16074/23863

Abitabilità/agibilità in data 31/07/2001 al n. di prot. 15901-16092

Numero pratica: 4

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un porticato (posto Auto) di un pergolato in legno e altre modifiche in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/2011 al n. di prot. 5220

Rilascio in data 17/05/2011 al n. di prot. 5220-7038

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: manca la richiesta di abitabilità, certificato di fine lavori ed variazione catastale di aggiornamento (quest'ultima eseguita in corso della presente procedura).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Manca abitabilità per l'ampliamento tettoie sanabile con dichiarazione di fine lavori richiesta di abitabilità e presentazione della variazione catastale eseguita in sede di procedura.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.6 del 06.03.2013
Zona omogenea:	B2b.10
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0
Altezza massima ammessa:	8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto unico

Abitazione in villino con annesso terreno in zona destinata ad attrezzature parco e per il gioco e lo sport il tutto costituente unico corpo recintato della superficie coperta e scoperta di catastali mq.2190. Il fabbricato consta di corpo originario edificato in data anteriore al 1967, successivamente sopraelevato negli anni 1977 ed ristrutturato integralmente con ampliamento negli anni 2000 dove successivamente sono stati aggiunti due porticati nell'anno 2011. La conformazione dell'unità è la seguente: al piano terra ingresso soggiorno, cucina, lavanderia W.C. Vano scale, porticato e posto auto coperto; al piano primo due camere, disimpegno, bagno con poggiolo, e locale mansardato finito al civile pure con poggiolo. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera, con oscuri sempre in legno. I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno e nei bagni e in listoni di larice onella zona notte e nel locale mansardato. Gli impianti tecnologici appaiono sottotraccia e di normale dotazione con riscaldamento alimentato a gas di città, e impianto di climatizzazione con due elementi split posizionati uno per piano. Il grado di finitura e manutenzione è buono, come buone sono la conformazione e la distribuzione dei vani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.415,50**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante il 1967, sopraelevato nel 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 con ampliamento e successivamente dotato di posto auto nel 2011

Ha un'altezza interna di circa: ml.270 circa con mansardato di altezza massima ml.2.20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile si presenta in buone condizioni generali con esterni solo intonacati (non tinteggiati) con isolate presenza di punti di umidità di risalita di modesta entità all' esterno delle murature (vedi foto).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: alcune porte risultano scorrevoli
Infissi interni	Tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	Materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: e palchetti in listoni di larice

Impianti:

Condizionamento	Tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Elettrico	Tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: all' atto del rilascio dell'abitabilità 31.07.2001
Idrico	Tipologia: sottotraccia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni e le aree sono stati utilizzate le superfici catastali, mentre le superfici dei fabbricati sono state rilevate dalle schede catastali e quindi suscettibili di lievi differenze tanto in più tanto in meno ininfluenti ai

fini della stima. Al piano terra è stata estrapolata una superficie netta interna di circa mq. 68 al piano primo zona residenziale circa mq.40 la zona mansarda ha una superficie di mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Coperto e sco- perto mapp.178	Sup reale lorda	670,00	1,00	670,00	€ 20,00
Scoperto mappale 410	Sup reale lorda	1.520,00	1,00	1.520,00	€ 20,00
Residenziale PT	Superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00	€ 1.000,00
Residenziale P1	Superf. Esterna lorda	57,00	1,00	57,00	€ 1.000,00
Residenziale P1 mansardato	Super. Esterna lorda	34,00	0,70	23,80	€ 1.000,00
Terrazze P1	Sup lorda di pavi- mento	4,50	0,30	1,35	€ 1.000,00
Porticato Pt	Sup lorda di pavi- mento	17,00	0,50	8,50	€ 1.000,00
Posto auto co- perto	Sup lorda di pavi- mento	20,00	0,30	6,00	€ 1.000,00

2.379,65

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la condizione di stasi quasi totale del mercato immobiliare in generale, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare mediocre stato di manutenzione dello stabile, il corrente grado di finitura, la normale dimensione complessiva, i valori rilevati dal borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate per i fabbricati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di San Stino di Livenza; Agenzie immobiliari e/o osserva-
tori del mercato immobiliare Borsino Agenzia delle Entrate, Ufficio tec-
nico comunale, periti estimatori che operano nella zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) Euro
1100,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Coperto e scoperto mapp.178	670,00	€ 20,00	€ 13.400,00
Scoperto mappale 410	1.520,00	€ 20,00	€ 30.400,00
Residenziale PT	93,00	€ 1.000,00	€ 93.000,00
Residenziale P1	57,00	€ 1.000,00	€ 57.000,00
Residenziale P1 man- sardato	23,80	€ 1.000,00	€ 23.800,00
Terrazze P1	1,35	€ 1.000,00	€ 1.350,00
Porticato Pt	8,50	€ 1.000,00	€ 8.500,00
Posto auto coperto	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00

Valore corpo	€ 163.345,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.345,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.345,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione in vil- lini [A7]	2.379,65	€ 163.345,00	€ 163.345,00

8.4 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%)	€ 25.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per richiesta di abitabilità	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.250.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.000,00

Data generazione:
26-02-2016 15:02:18

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 60/2015

Promossa da **Banco Popolare Società Cooperativa**

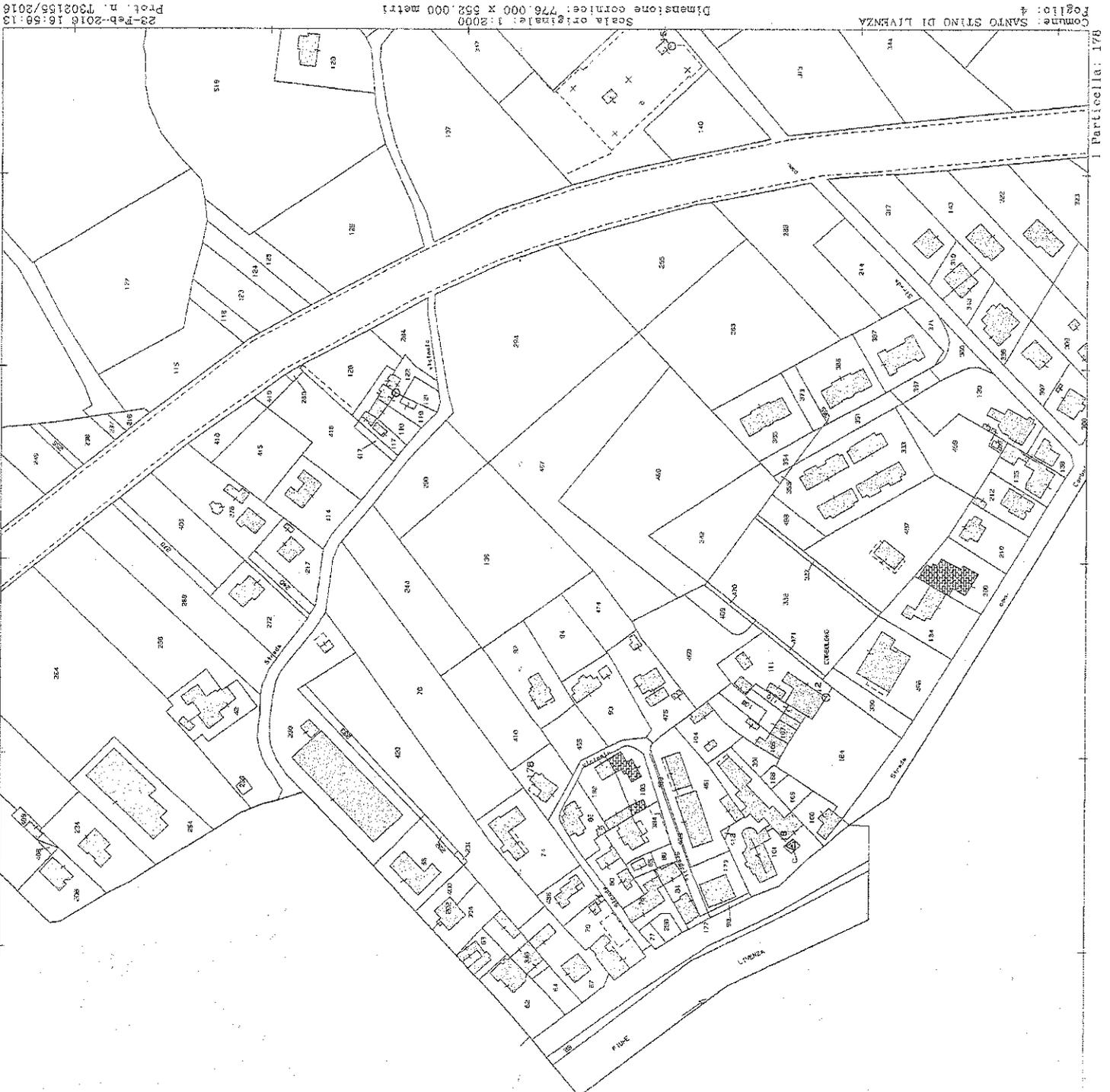
Contro 

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG con norme di attuazione
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. ~~Attestato di prestazione energetica (Non prodotta in assenza di libretto manutenzione impianto)~~
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave inerente la locazione
10. Certificato di destinazione urbanistica già allegato alla procedura
11. Verifica continuità delle trascrizioni
12. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
13. Verbale di sopralluogo



Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 4
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776,000 X 552,000 metri
22-Feb-2016 16:58:13
Prot. n. 1302155/2016

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 60/2015

Promossa da Banco Popolare Società Cooperativa

Contro 

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG con norme di attuazione
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. ~~Attestato di prestazione energetica (Non prodotta in assenza di libretto manutenzione impianto)~~
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave inerente la locazione
10. Certificato di destinazione urbanistica già allegato alla procedura
11. Verifica continuità delle trascrizioni
12. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
13. Verbale di sopralluogo

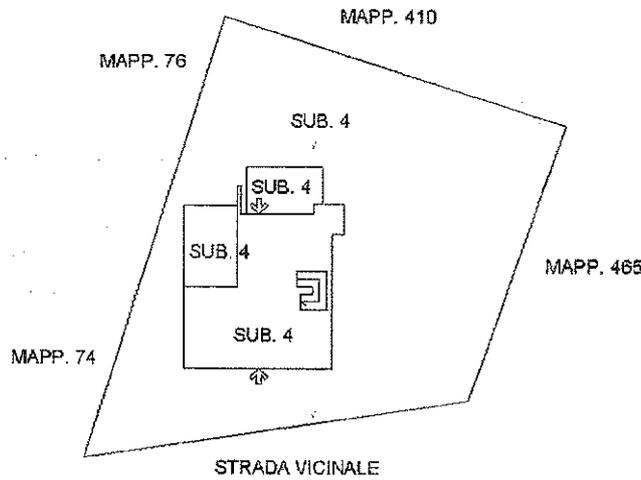
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
De Martin Cristian
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 01361

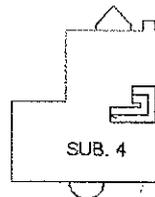
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Santo Stino Di Livenza		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 4 Particella: 178	Tipo Mappale n. 5800	del 25/01/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



DE MARTIN
CRISTIAN
COLLEGE GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

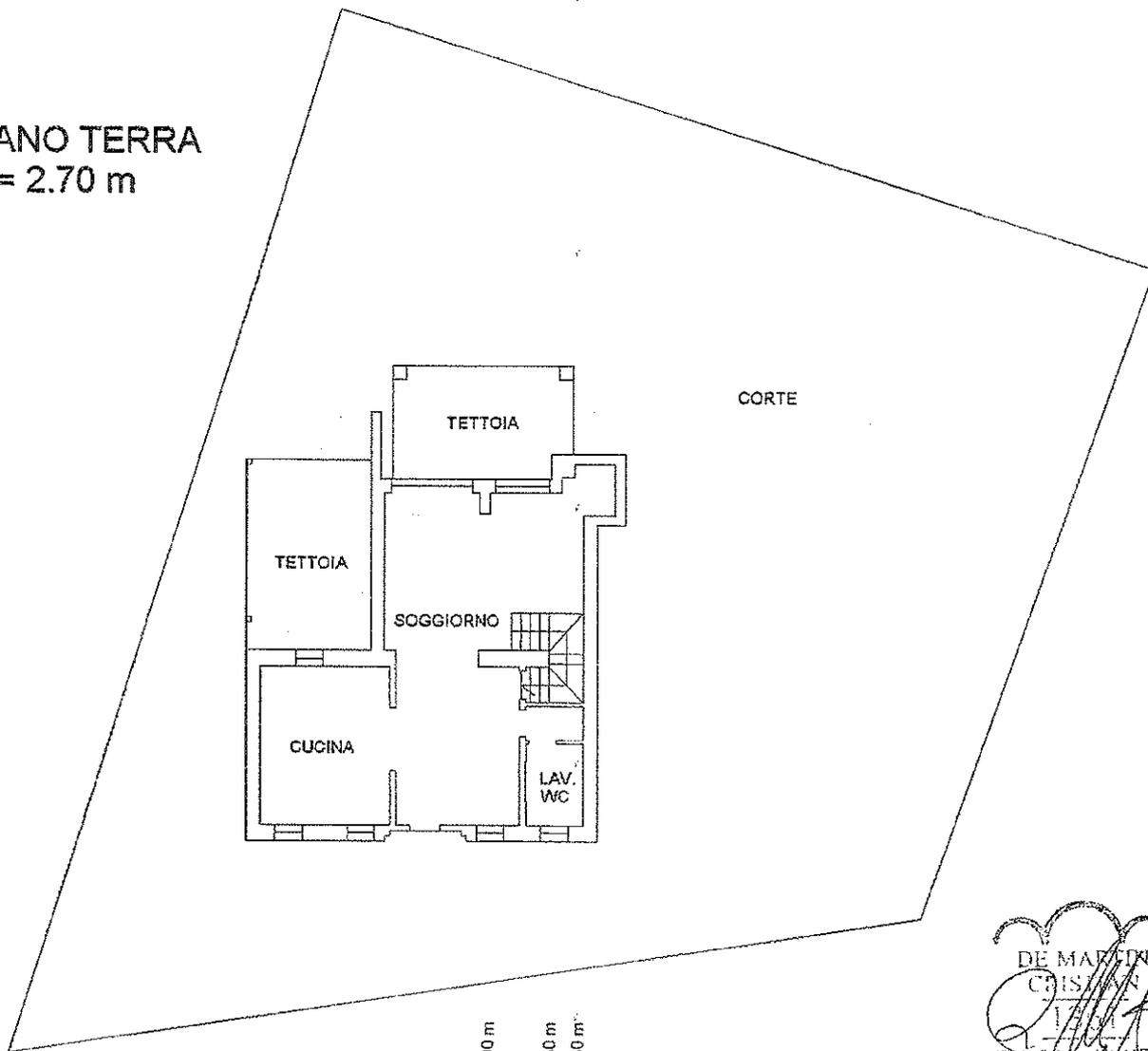


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

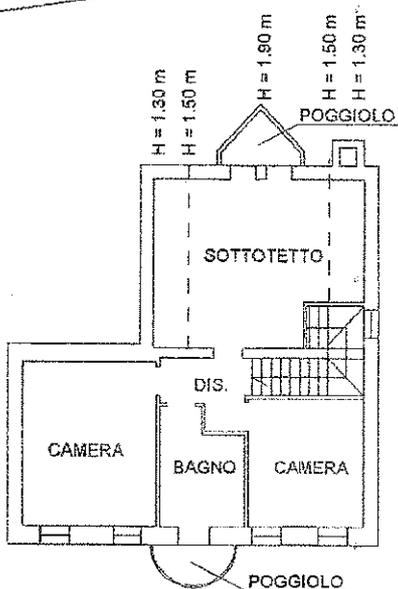
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza	
Via Ferro Di Cavallo	civ. 10
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: De Martin Cristian
Foglio: 4	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 178	Prov. Pordenone
Subalterno: 4	N. 01361

gheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
 H = 2.70 m



DE MARTIN
 CRISTIAN
 COLLEGO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



PIANO PRIMO
 H = 2.70 m

