
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CheBanca! Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **308/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001-civico n. 2/1**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano
Decimo

Telefono: 3397113077

Fax:

Email: archibert@libero.it

Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via ferro di cavallo, 2/I - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/I

Corpo: A-abitazione piano secondo

Categoria:

Dati Catastali: foglio 4, particella 461, subalterno 10, indirizzo via ferro di cavallo, piano 2, sezione censuaria Santo Stino di Livenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 202,45, foglio 4, particella 461, subalterno 13, indirizzo via ferro di cavallo, 2, piano T., sezione censuaria Santo Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14, rendita € 18,80

2. Possesso

Bene: via ferro di cavallo, 2/I - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/I

Corpo: A-abitazione piano secondo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via ferro di cavallo, 2/I - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/I

Corpo: A-abitazione piano secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

4. Creditori Iscritti

Bene: via ferro di cavallo, 2/I - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/I

Corpo: A-abitazione piano secondo

Creditori Iscritti: CheBanca! Spa

5. Comproprietari

Beni: via ferro di cavallo, 2/1 - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/1

Corpo: A-abitazione piano secondo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via ferro di cavallo, 2/1 - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/1

Corpo: A-abitazione piano secondo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via ferro di cavallo, 2/1 - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/1

Corpo: A-abitazione piano secondo

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: via ferro di cavallo, 2/1 - Corbolone - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001-civico n. 2/1

Prezzo da libero: € 65.190,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Santo Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **Corbolone**
via ferro di cavallo, 2/1

Lotto: 001-civico n. 2/1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione piano secondo.

sito in frazione: Corbolone, via ferro di cavallo, 2/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

· Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 461, subalterno 10, indirizzo via ferro di cavallo, piano 2, sezione censuaria Santo Stino di Livenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 202,45

Derivante da: - atto pubblico del 03/03/2008 compravendita rep. 407013 notaio Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave (VE).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 82,61

Confini: da Nord senso orario: altra unità immobiliare sub.11, vano scala comune, area scoperta comune su mapp. 461.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 461, subalterno 13, indirizzo via ferro di cavallo, 2, piano T., sezione censuaria Santo Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14, rendita € 18,80

Derivante da: - atto pubblico del 03/03/2008 compravendita rep. 407013 notaio Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave (VE).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,14

Confini: da nord in senso orario: altra unità sub.12, corte comune su mapp.461, altra unità sub.14, recinzione su altra proprietà mapp.173.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale semi-centrale. Alloggio unifamiliare in palazzina condominiale, compreso posto auto scoperto in pertinenza esclusiva. Sito in via ferro di cavallo al civico

n.2/i, in catasto fabbricati al Foglio n.4 mapp.461 sub.10 e 13

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: linea pulmann ATVO

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattandosi di alloggio disabitato, è stato eseguito l'accesso forzoso, vedasi verbali di sopralluogo delle parti intervenute.

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 CheBanca! Spa contro derivante da: atto giudiziario-verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 31/12/2014 ai nn. 33135 23731

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 annotata a favore di CheBanca! Spa contro derivante da: cioncessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 142.500,00 - Importo capitale: € 95.000,00 Rogito: De Mezzo Pietro Maria in data 03/03/2008 ai nn. 407014/61233 - iscritto/trascritto a Venezia in data 12/03/2008 ai nn. 9095 1965

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 330,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 217,00 €

Millesimi di proprietà: - abitazione piano secondo = 82,61/1000 - posto auto scoperto p.terra = 8,14/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Le parti comuni, vano scala, sono prive di ascensore e di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2003 al 03/03/2008- In forza di atto di compravendita
A rogito: in data 23/05/2003 ai nn. 351187/51911 - trascritto a: Venezia in data 10/06/2003 ai nn. 23930 15468

Titolare/Proprietario: dal 03/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)- In forza di atto di compravendita
A rogito: n data 03/03/2008 ai nn. 407013/61232 - trascritto a: Venezia in data 12/03/2008 ai nn. 9094 5481

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione per realizzare 12 alloggi in due blocchi condominiali.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/2004 al n. di prot. 123

Rilascio in data 11/10/2004 al n. di prot. 20407

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione per realizzare 12 alloggi in due blocchi condominiali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/2006 al n. di prot. 1839

Rilascio in data 10/03/2006 al n. di prot. 4582

Abitabilità/agibilità in data 31/05/2006 al n. di prot. 9182

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.003370 del 08/11/2005.
Norme tecniche di attuazione:	Zona A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per loro caratteristiche, possono configurarsi come parte integrante degli agglomerati stessi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A-abitazione piano secondo**

Trattasi di alloggio unifamiliare ubicato in palazzina condominiale realizzata dal 2004 al 2006. L'edificio si articola su tre livelli fuori terra destinati agli alloggi ed è accessibile da via Ferro di Cavallo attraverso una corte interna (mapp.461) comune anche ad altra palazzina realizzata contestualmente. L'abitazione è ubicata al piano secondo, raggiungibile con vano scala comune, non è presente l'ascensore. L'unità in oggetto ha una superficie in pianta di circa 69 mq. ed un'altezza interna di cm. 270, si sviluppa su unico piano, rispetto al vano scala centrale occupa la parte ovest dell'edificio ed è identificata al civico n.2 interno I. L'alloggio è dotato di ingresso su zona soggiorno/cucina, zona notte con due camere ed un bagno. Risulta idoneo all'uso cui è destinato ed in buone condizioni generali. Le caratteristiche strutturali sono: involucro murario in laterizio intonacato, solai interpiano e copertura a falde in latero-cemento, manto esterno in tegole di laterizio, lattonerie in rame. Gli infissi esterni sono in legno ad anta tutti con vetrocamera 4-16-4, sono dotati di ante d'oscuro esterne in legno "Okumè" laccato. E' presente e funzionante l'impianto interno idrosanitario e termico. E' presente e funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Le pavimentazioni interne zona giorno e servizi sono in ceramica, zona notte in parquet di legno, le porte interne sono impiallacciate in legno. Le pavimentazioni esterne comuni sono in mattonelle autobloccanti cementize.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di.

piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69**

è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/1 di interno , ha un'altezza interna di circa: 270 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Edificio in buono stato di conservazione, vista la recente data di costruzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio: vani abitabili	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
		69,00		69,00

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: 02/2014

Zona: Santo Stino Livenza

Tipologia: abitazioni

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Accessori:

A-abitazione posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 14 piano secondo.1 Valore a corpo: € **5000**

Posto auto

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Santo Stino di Livenza (VE), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Portogruaro (VE), Ufficio tecnico di Comune di Santo Stino di Livenza (VE), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Santo Stino di Livenza (VE), borsino immobiliare per la provincia di VE comune di Santo Stino di Livenza., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) valore medio di mercato €1.200/mq

8.3 Valutazione corpi:**A-abitazione piano secondo. con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio: vani abitabili	69,00	€ 1.200,00	€ 82.800,00

Valore Corpo	€ 82.800,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 87.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione piano secondo	con annesso Posto auto	69,00	€ 87.800,00	€ 87.800,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21.950,00
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:	€ 660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.190,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.190,00

Data generazione:
06-08-2015 09:08:00

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

elenco allegati:

- all.1 visure ipotecaria e catastale del compendio immobiliare;*
- all.2 scheda anagrafica ed estratto atto di matrimonio;*
- all.3 certificato provvedimenti sanzionatori;*
- all.4 pratiche edilizie relative al compendio immobiliare;*
- all.5 verbale di sopralluogo, accesso forzoso e rilievo dell'immobile;*
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;*
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;*
- all.8 attestato di prestazione energetica;*

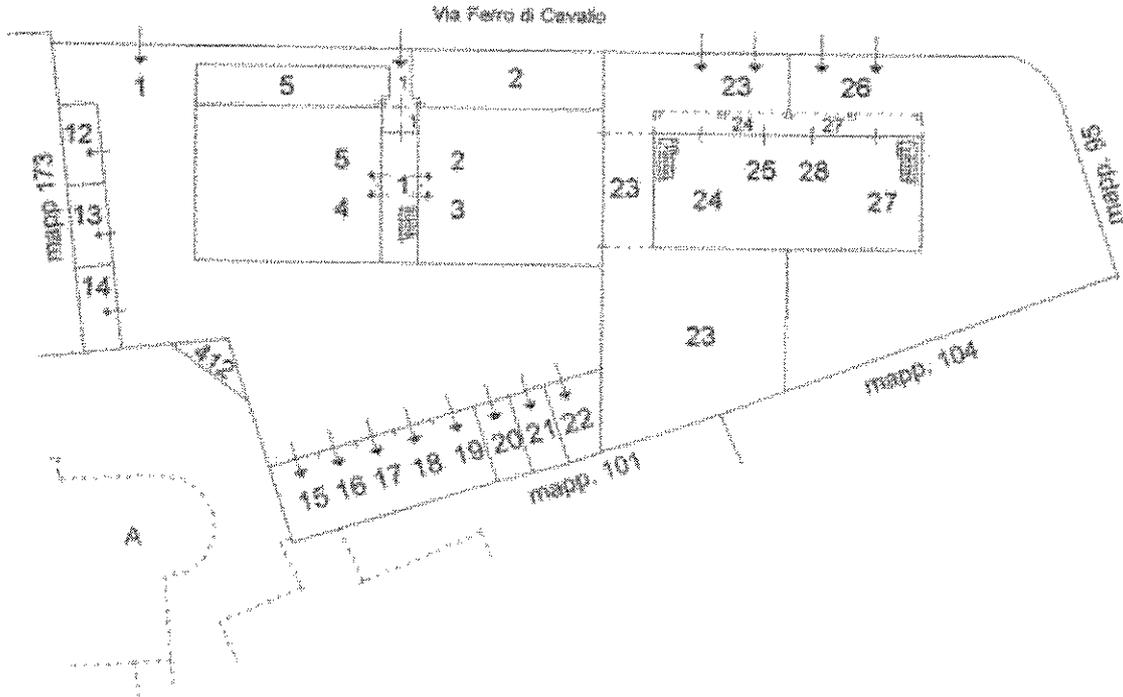


ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Ostan Michele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Venezia N. 1375

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

Comune di Santo Stino Di Livenza
 Foglio: 4 Particella: 451
 Protocollo n. VE0108648 del 19/06/2006
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Scala 1 : 500

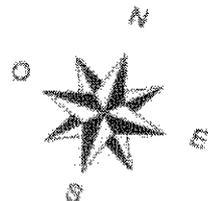
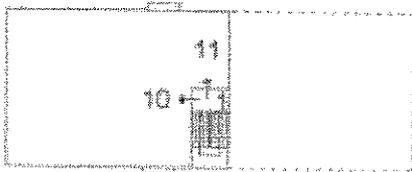
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



CANTIERO DEL FABBRICATO - VILLAGGIO AL 95/07/2015 - COMUNE DI SANTO STINO DI LIVENZA (VE) - S. ROGLIOLO & PARTICELLINI - 701

Ultima Planimetria in atti

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

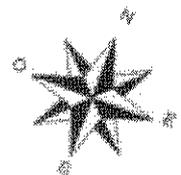
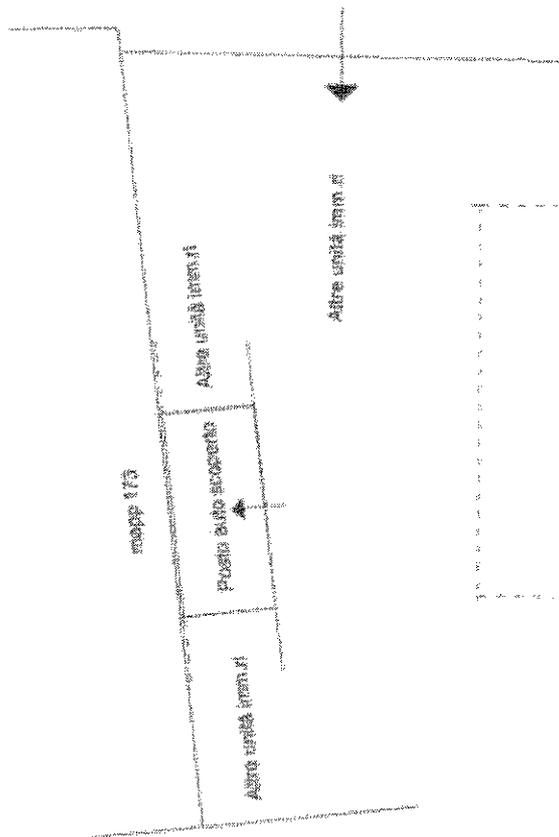
Dichiarazione protocollo n. VE0078953 del 09/05/2006
Elsimetria di s.l.u. in Comune di Santo Stino Di Livensa
Via Ferro Di Cavallo civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 461
Subalterno: 13

Compilata da:
Gatan Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1375

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2015 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (VI) - Foglio 4 Particelle 461 - Subalterno 13 - VIA FERRO DI CAVALLO piano T.

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocolla n. VE0078953 del 05/05/2006
Planimetria di s.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Ferro Di Cavallo civ.

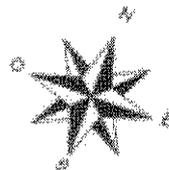
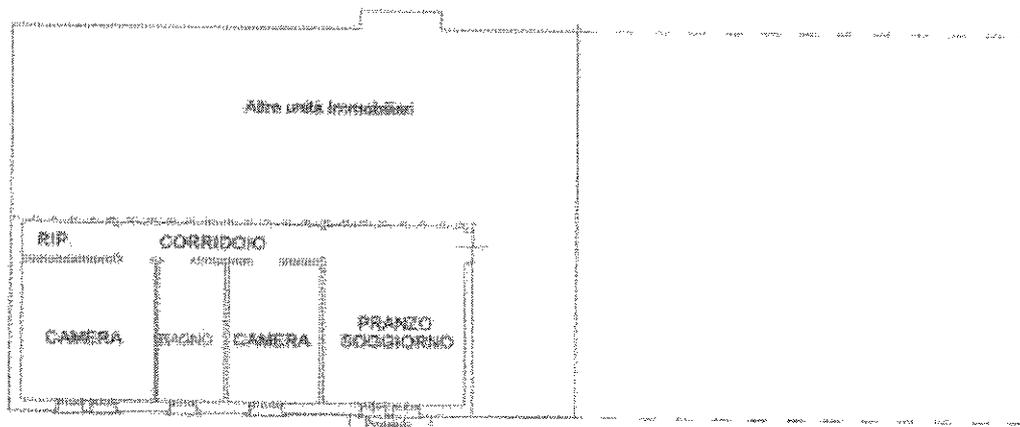
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 461
Subalterno: 10

Compilata da:
Ostan Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia

F. 1375

Boheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H 270



CATASTO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI CATASTRO DI SANTO STINO DI LIVENZA - Foglio 4 Particella 461 - Subalterno 10 - VIA FERRO DI CAVALLO piano 2;

Allegata Planimetria in atti