
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc.
Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **318/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17.02.2016**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Partita IVA: 03582090274
Studio in: via Melidissa 31 - Eraclea (VE)
Telefono: 0421231878
Fax: 0421232724
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it

Sommario

INDICE SINTETICO	3
Dati Catastali	3
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	3
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	4
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	6
Possesso	6
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	6
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	6
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	7
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	7
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	7
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	7
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	7
Creditori Iscritti	7
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	7
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	7
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	8
Comproprietari	8
Lotti: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	8
Lotti: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	8
Lotti: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	8
Misure Penali	8
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	8
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	9
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	9
Continuità delle trascrizioni	9
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	9
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	9
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	9
Prezzo	9
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	9
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	9
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	9
Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE	10
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	10
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	13
STATO DI POSSESSO:	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	14
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	16
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	16
PRATICHE EDILIZIE:	16
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	22
Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI	25
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	25
DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	28
STATO DI POSSESSO:	28
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	29
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	30
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	31
PRATICHE EDILIZIE:	31
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	36
Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3	39
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	39
Allegati	40

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) – 30029
Il bene è situato in comune di San Stino di Livenza nella frazione di La Salute di Livenza.

La frazione dista 15,00 chilometri dal Capoluogo ed a 12 chilometri dal centro di Caorle. Secondo centro del comune dopo il capoluogo per estensione e popolazione, sorge sulle due rive del fiume Livenza, al confine con San Giorgio di Livenza di Caorle. E' dotata di impianti sportivi, di un centro civico e di una biblioteca, di una scuola dell'infanzia statale ed anche di una scuola primaria e secondaria di 1° grado, così come di tutti i servizi essenziali, quali negozi, banche, farmacia, ecc..

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Il corpo comprende l'abitazione ed il locale garage. Trattandosi di un'unità inserita in un complesso condominiale, sono comprese le parti comuni del complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 38, particella 1386, subalterno 2, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T-1-2, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte: 146 m², rendita € 445,44;

[REDACTED], foglio 38, particella 1386, subalterno 3, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 m², rendita € 28,66.

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Il corpo comprende le quote di comproprietà delle aree comuni identificate nei mappali 1365 e 1373, che costituiscono rispettivamente l'area di accesso e l'area scoperta comuni all'intero complesso condominiale "LE QUERCE".

Da rilevare che la quota oggetto di pignoramento non corrisponde a quanto effettivamente in capo alla società [REDACTED]

Dalla verifica delle note di trascrizione di tutti gli atti di compravendita effettuati dalla [REDACTED] proprietaria all'origine dell'intero complesso, risulterebbe un residuo di quota pari a 87,705/1000, che nella stima è stato attribuito per metà ad ognuno dei due lotti individuati, accertato che sono di pari metratura e tipologia.

Da segnalare, inoltre, che la stessa quota residua si discosta da quella indicata nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Totolo pari a 96,748/1000.

Sarà necessario, successivamente, adeguare la tabella millesimale, oppure, avendo verificato che tra le compravendite esaminate, tutte le aree, fatto salvo che per una, vengono attribuite con la stessa quota della tabella millesimale sopracitata, richiedere la

rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano da detti valori o la redistribuzione delle quote già cedute, che non coincidono con quelle indicate nella stessa tabella.

Categoria: /

Dati Catastali:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1365, qualità SEMI-NATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 411 MQ., reddito dominicale: € Euro 3,78, reddito agrario: € Euro 2,12,

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1373, qualità SEMI-NATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 231 MQ., reddito dominicale: € Euro 2,13, reddito agrario: € Euro 1,19

Lotto: 002 ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Il corpo comprende l'abitazione ed il locale garage. Trattandosi di un'unità inserita in un complesso condominiale, sono comprese le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 38, particella 1387, subalterno 2, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T-1-2, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 146 m², rendita € 445,44,

[REDACTED], foglio 38, particella 1387, subalterno 3, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 m², rendita € 28,66

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Il corpo comprende le quote di comproprietà delle aree comuni identificate nei mappali 1365 e 1373, che costituiscono rispettivamente l'area di accesso e l'area scoperta comuni all'intero complesso condominiale "LE QUERCE".

Da rilevare che la quota oggetto di pignoramento non corrisponde a quanto effettivamente in capo alla società [REDACTED]

Dalla verifica delle note di trascrizione di tutti gli atti di compravendita effettuati dalla [REDACTED], proprietaria all'origine dell'intero complesso, risulterebbe un residuo di quota pari a 87,705/1000, che nella stima è stato attribuito per metà ad ognuno dei due lotti individuati, accertato che sono di pari metratura e tipologia.

Da segnalare, inoltre, che la stessa quota residua si discosta da quella indicata nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Totolo pari a 96,748/1000.

Sarà necessario, successivamente, adeguare la tabella millesimale, oppure, avendo verificato che tra le compravendite esaminate, tutte le aree, fatto salvo che per una, vengono attribuite con la stessa quota della tabella millesimale sopracitata, richiedere la rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano da detti valori o la redistribuzione delle quote già cedute, che non coincidono con quelle indicate nella stessa tabella.

Categoria: /

Dati Catastali:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1365, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 411 MQ., reddito dominicale: € Euro 3,78, reddito agrario: € Euro 2,12,

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1373, qualità SEMI-NATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 231 MQ., reddito dominicale: € Euro 2,13, reddito agrario: € Euro 1,19

Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

L'immobile risulta venduto con Atto di Compravendita del 27.12.2007 n. 3421 di Rep. del Notaio Marco Tottolo in Castelfranco Veneto, trascritto a Venezia in data 3 gennaio 2008 ai numeri 181/70.

Sia allegano:

COMPRAVENDITA N. 3421 DI REP. NOTAIO TOTTOLO DEL 27.12.2007

TRASCR. REG. PART. 70_2008 SU VENEZIA - NOTA

TRASCR. REG. PART. 7535_2015 SU VENEZIA - NOTA

Corpo: UNITA' 03 GARAGE

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 38, particella 1388, subalterno 3, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita € 28,66

2. Possesso

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Possesso: Libero

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Possesso: Trattasi di aree comuni poste all'intero del complesso condominiale "LE QUERCE" e che costituiscono l'area di accesso e l'area scoperta comune.

Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Possesso: Libero

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Possesso: Trattasi di aree comuni poste all'intero del complesso condominiale "LE QUERCE" e che costituiscono l'area di accesso e l'area scoperta comune.

Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03 GARAGE

Possesso: **Immobile non rientrante nella disponibilità della ditta esecutata**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03 GARAGE

/

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Lotti: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03 GARAGE

/

5. Comproprietari

Beni: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotti: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Comproprietari:

SI SONO RIPORTATI I COMPROPRIETARI E LE RELATIVE QUOTE COSI' COME RISULTANO DALLA VISURA CATASTALE DEL 18.12.2015.

Lotti: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Comproprietari:

SI SONO RIPORTATI I COMPROPRIETARI E LE RELATIVE QUOTE COSI' COME RISULTANO DALLA VISURA CATASTALE DEL 18.12.2015.

Lotti: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03 GARAGE

/

6. Misure Penali

Beni: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Misure Penali: NO

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Misure Penali: NO

Lotto: 002_ ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Misure Penali: NO

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Misure Penali: NO

Lotto: 003_ GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03_ GARAGE

/

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002_ ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003_ GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

Corpo: UNITA' 03_ GARAGE

/

8. Prezzo

Bene: Via Leonardo Sciascia - La Salute di Livenza - Santo Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001_ ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Prezzo da libero: € 166.661.75

Lotto: 002_ ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

Prezzo da libero: € 166.661.75

Lotto: 003_ GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

/

Beni in **Santo Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
Via Leonardo Sciascia

Lotto: 001_ABITAZIONE, GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029
frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Il corpo comprende l'abitazione, il locale garage. Trattandosi di un'unità inserita in un complesso condominiale sono comprese le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 38, particella 1386, **subalterno 2**, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T-1-2, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 146 m², rendita € 445,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2005 n. 1089.1/2005 in atti dal 29/03/2005 (protocollo n. VE0085310) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario: mappale 1385 (fabbricato e area scoperta); mappale 1224 (area scoperta); mappale 884 (area scoperta); mappale 1388 (fabbricato e area scoperta); mappale 1373 (area scoperta)

Note: Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla stima e relativo al mappale 1386, al subalterno 2, come anche al subalterno 3, è legato il subalterno 1 (scoperto comune), che comprende l'area di ingresso dell'abitazione e del garage.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 38, particella 1386, **subalterno 3**, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 m², rendita € 28,66

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2005 n. 1089.1/2005 in atti dal 29/03/2005 (protocollo n. VE0085310) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario: mappale 1385 (fabbricato); sub. 2 (stessa unità); sub. 1 (scoperto comune ai sub. 2 e 3).

Note: Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla stima e relativo al mappale 1386, al subalterno 3, come anche al subalterno 2, è legato il subalterno 1 (scoperto comune), che comprende l'area di ingresso dell'abitazione e del garage.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI.

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Il corpo comprende le quote di comproprietà delle aree comuni identificate nei mappali 1365 e 1373, che costituiscono rispettivamente l'area di accesso e l'area scoperta comuni all'intero complesso condominiale "LE QUERCE".

Da rilevare che la quota oggetto di pignoramento non corrisponde a quanto effettivamente in capo alla società [REDACTED].

Dalla verifica delle note di trascrizione di tutti gli atti di compravendita effettuati dalla [REDACTED] proprietaria all'origine dell'intero complesso, risulterebbe un residuo di quota pari a 87,705/1000, che nella stima è stato attribuito per metà ad ognuno dei due lotti individuati, accertato che sono di pari metratura e tipologia.

Da segnalare, inoltre, che la stessa quota residua si discosta da quella indicata nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Tottolo pari a 96,748/1000.

Sarà necessario, successivamente, adeguare la tabella millesimale, oppure, avendo verificato che tra le compravendite esaminate, tutte le aree, fatto salvo che per una, vengono attribuite con la stessa quota della tabella millesimale sopracitata, richiedere la rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano da detti valori o la redistribuzione delle quote già cedute, che non coincidono con quelle indicate nella stessa tabella.

Quota e tipologia del diritto

43,852/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 26,804/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 32,670/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 57,419/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 48,539/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 42,113/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 26,174/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 53,609/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 26,806/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 43,467/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 33,466/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 27,565/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED]	- Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: SI SONO RIPORTATI I COMPROPRIETARI E LE RELATIVE QUOTE COSI' COME RISULTANO DALLA VISURA CATASTALE DEL 18.12.2015.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]

sezione censuaria **SANTO STINO DI LIVENZA**, foglio 38, particella 1365, qualità **SEMINATIVO ARBORATO**, classe 2, superficie catastale 411 MQ., reddito dominicale: € Euro 3,78, reddito agrario: € Euro 2,12
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 n. 54360.1/2004 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. VE0054360) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 24197.2/2011 in atti dal 25/11/2011 Repertorio n.: 3363 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario con i mappali:1240, 1373, 1388, 805, 1380.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

sezione censuaria **SANTO STINO DI LIVENZA**, foglio 38, particella 1373, qualità **SEMINATIVO ARBORATO**

TO, classe 2, superficie catastale 231 MQ., reddito dominicale: € Euro 2,13, reddito agrario: € Euro 1,19
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 n. 54360.1/2004 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. VE0054360) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 24197.2/2011 in atti dal 25/11/2011 Repertorio n.: 3363 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario con i mappali:1240, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1365.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nelle visure per immobile effettuate in data 26.11.2015 e 14.12.2015, non risulta inserita la ditta [REDACTED] tra gli intestatari dei mappali 1365 e 1373.

Oltretutto non risultano inserite diverse altre ditte ed infatti la somma delle quote di proprietà indicate in visura non è pari all'intero.

La ditta [REDACTED] compare nella visura storica fino al 2007 con una quota di proprietà che non corrisponde a quanto risulterebbe dai registri immobiliari e diversa anche dalle tabelle millesimali allegate all'atto di compravendita n. 1193 di Rep. Notaio TOTTOLO del 17.02.2005.

Tutto ciò è anche evidenziato nella relazione notarile, fatto salvo che al momento della redazione della relazione notarile la ditta [REDACTED] risultava inserita nelle visure catastali, così come si evince dall'ispezione fatta in data 12.03.2015.

La relazione notarile dice testualmente " inoltre oggetto del pignoramento è la quota pari a 5617,47/10000 dei terreni identificati al Catasto Terreni nel Comune di Santo Stino di Livenza al Foglio 38, mappali 1365 e 1373, quota riportata nella visura catastale, che non rispecchia la quota di proprietà in capo alla società [REDACTED] risultante dalle visure ipotecarie (la suddetta società risulta proprietaria nei registri immobiliari della quota pari a 87,476/1000). Invece in base alla tabella millesimale allegata all'atto 1.193 del 17 febbraio 2005 Notaio Tottolo, trascritto a Venezia in data 28 febbraio 2005 ai numeri 7700/4380 i mappali 1386 e 1387, ultime proprietà della società [REDACTED] partecipano alla comproprietà dei mappali 1365 e 1373 per la quota pari a 48,374 ciascuno (quota totale di comproprietà 96,748/1000)".

Regolarizzabili mediante:

- 1) Ricostruzione dell'attualità delle quote cedute con i vari passaggi di proprietà e verifica della corrispondenza con la tabella millesimale allegata al primo atto di compravendita del 17.02.2005.
- 2) Richiesta di aggiornamento delle visure catastali.
- 3) Solo nel caso si valuti di riportare la quota spettante alla ditta [REDACTED] a quanto indicato nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Tottolo, ovvero pari a 96,748/1000, si potrà richiedere la rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano dai valori della tabella o la redistribuzione delle quote già cedute.

ONORARIO PROFESSIONISTA PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto in un'area residenziale a poche centinaia di metri dal centro della frazione e da tutti i principali servizi, compresa fermata ATVO. L'immobile è sito all'interno del complesso con-

dominiale denominato "CONDOMINIO LE QUERCE". Tale complesso è costituito da quattro fabbricati: due palazzine e due gruppi di abitazioni a schiera di quattro unità abitative ciascuno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro civico, biblioteca, scuola dell'infanzia statale, scuola primaria e secondaria di 1° grado.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata ATVO (Azienda Trasporti Veneto Orientale) 500 mt.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia Libero

Note: L'immobile, anche se dotato di regolare Certificato di Abitabilità, manca di alcune finiture essenziali per poter essere immediatamente abitabile

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia Altro

Note: Trattasi di aree comuni poste all'intero del complesso condominiale "LE QUERCE" e che costituiscono l'area di accesso e l'area scoperta comune.

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:*

Nessuna.

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:*

- Descrizione onere: **CONVENZIONE** sottoscritta in data 23 agosto 2000 al numero 14.651 di repertorio Notaio Sgorlon Maria, trascritta a Venezia in data 8 settembre 2000 ai numeri 26546/17531 che pone, fra altra, la facoltà di esercitare il diritto di prelazione da parte del Comune di Santo Stino di Livenza nei limiti previsti dall'art. 45 della legge 5 agosto 1978, n.457; Rogito: Notaio Sgorlon Maria in data 23/08/2000 ai nn. 14651; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/09/2000 ai nn. 26546 17531;

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2600000; Importo capitale: € 1300000; Rogito: Notaio Tottolo Marco in data 16/12/2003 ai nn. 506; Iscrit-

to/trascritto a VENEZIA in data 31/12/2003 ai nn. 49972/10897; Note: Beni: Catasto Terreni Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1238 e mappale 1239
Durata: anni 14

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

- **Ipoteca volontaria** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Rogito: Notaio Tottolo Marco in data 17/12/2008 ai nn. 4135; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/01/2009 ai nn. 188/27; Note: Beni: Catasto Terreni Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 e mappale 1387 (per l'intero); mappale 1365 e mappale 1373 (per la quota di 96,748/1000) e Catasto Fabbricati Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 subalterni 1,2 e 3, mappale 1387 subalterni 1, 2 e 3 (per l'intero) Durata: anni 1 mesi 7

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

- **Ipoteca giudiziale** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 133262.89; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2013 ai nn. 13914/1889; Note: In forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 9 maggio 2013 al numero 2239/2013 di repertorio. Beni: tra altri, Catasto Fabbricati Comune di S.Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 subb. 2 e 3, mappale 1387 subb.2 e 3, mappale 1388 subalterno 3 e Catasto Terreni Comune di S.Stino di Livenza Foglio 38 mappali 1365 e 1373 (per la quota di 56174,700/100000)

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2015 ai nn. 1484/1147;

Osservazioni: la società [REDACTED] risulta aver già venduto il bene immobile sito nel Comune di Santo Stino di Livenza al foglio 38, mappale 1388 subalterno 3 mediante atto di compravendita rogato in data 27 dicembre 2007 al n. 3.421 di repertorio e numero 1.925 di raccolta Notaio Tottolo Marco, trascritto a Venezia in data 3 gennaio 2008 ai numeri 181/70. Nella nota di trascrizione del suddetto atto, viene però identificata l'unità sopra descritta con il Foglio 31 invece che con il Foglio 38; inoltre oggetto del pignoramento è la quota pari a 5617,47/10000 dei terreni identificati al Catasto Terreni nel Comune di Santo Stino di Livenza al Foglio 38, mappali 1365 e 1373, quota riportata nella visura catastale, che non rispecchia la quota di proprietà in capo alla società [REDACTED] risultante dalle visure ipotecarie (la suddetta società risulta proprietaria nei registri immobiliari della quota pari a 87,476/1000). Invece in base alla tabella millesimale allegata all'atto 1.193 del 17 febbraio 2005 Notaio Tottolo, trascritto a Venezia in data 28 febbraio 2005 ai numeri 7700/4380 i mappali 1386 e 1387, ultime proprietà della società [REDACTED], partecipano alla comproprietà dei mappali 1365 e 1373 per la quota pari a 48,374 ciascuno (quota totale di comproprietà 96,748/1000);

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

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:

Identificativo corpo: UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 200,00 €

Millesimi di proprietà: 48,374/1000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si rimanda al Regolamento Condominiale allegato alla Stima e compreso nell'atto di compravendita n. 1193 di Rep. del Notaio Tottolo del 17.02.2005

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riporta la nota di risposta della Regione del Veneto Sezione Energia in merito: ".... con riferimento alla richiesta di rilascio di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativo alle unità immobiliari identificate dalle seguenti informazioni: Comune di San Stino di Livenza, frazione La Salute di Livenza., via L. Sciascia (VE), riferimenti catastali: **foglio 38, mappale 1386, sub 2 e foglio 38, mappale 1387, sub 2** spiace comunicare che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E), Ve.Net.energia-edifici istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato rispondente ai requisiti da Lei precisati."

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

/

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] dal 23/08/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Sgorlòn Maria in data 23/08/2000 ai nn. 14651/4684 - trascritto a: Venezia in data 08/09/2000 ai nn. 26545/17530

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3982 del 29.06.1999

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI IN LINEA PER COMPLESSIVI 15 ALLOGGI
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/06/1999 al n. di prot. 11958
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4579 del 18.12.2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE A C.E. N. 3982 DEL 29.06.1999 PER LA COSTRUZIONE DI QUATTRO EDIFICI PER COMPLESSIVI 25 ALLOGGI
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 15335
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4909 del 12.06.2003
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA RELATIVA AI FABBRICATI C-D- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4579 DEL 18.12.2001
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 15335
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: DIAE A SANATORIA DEL 08.04.2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/04/2015 al n. di prot. 6782
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di un vano con predisposizione impianti idrico-sanitari per la realizzazione di un bagno. Il locale non presenta le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del comune di S. Stino di Livenza. Si prevede la demolizione delle pareti in laterizio intonacate.

Regolarizzabili mediante: Demolizioni delle pareti in laterizio intonacate.

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) (ZONA P.E.E.P. VIGENTE)
Norme tecniche di attuazione:	Pubblicazione P.A.T. sul BUR del 10 Aprile 2015 ed efficace dal 25 Aprile 2015 Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004 il vigente Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del primo PAT, diventa a tutti gli effetti il Piano degli interventi, per le parti compatibili con il PAT
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE URBANISTICA PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AREA P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE DEL 23.08.2008 N. 14651 DEL NOTAIO SGORLON MARIA TRASCRITTA A VENEZIA IL 08.09.2000 AI NN. 26546/1731
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	<u>Trattandosi di vendita forzata si ritiene che non si applichino i limiti e i divieti di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed anche con riguardo ai divieti decennali di alienazione e alla necessità di particolari requisiti soggettivi in capo all'acquirente contenuti nella legge 560/93. Per i casi di cui sopra e relativamente al diritto di prelazione a favore del Comune di San Stino, che potrebbero essere vincolanti per l'aggiudicatario che successivamente rivenda l'immobile, si ritiene opportuno farne menzione.</u>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) (ZONA P.E.E.P. VIGENTE)
Norme tecniche di attuazione:	Pubblicazione P.A.T. sul BUR del 10 Aprile 2015 ed efficace dal 25 Aprile 2015 Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004 il vigente Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del primo PAT, diventa a tutti gli effetti il Piano degli interventi, per le parti compatibili con il PAT

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE**

L'unità è formata da una villetta a schiera che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo ed ampia soffitta, con garage accessibile anche direttamente dall'interno dell'abitazione, area di accesso e sosta vettura antistante l'abitazione chiusa dalla recinzione, oltre ad un'area scoperta esclusiva a verde su cui si affacciano i locali soggiorno e cucina del piano terra.

La villetta, che si sviluppa su tre piani, presenta, per i rispettivi piani:

- a) piano terra: l'ingresso su cui si affaccia la porta del garage ed il bagno/ lavanderia, finestrato e ricavato in parte sotto il vano scala, il soggiorno con la scala di accesso ai piani, la cucina, l'area scoperta a verde;
- b) piano primo: il disimpegno, una camera matrimoniale con locale bagno e poggiolo, due camere singole di cui una con poggiolo, un bagno con poggiolo;
- c) il piano soffitta è costituito da un unico grande vano con altezza media di ml. 2,55, particolarmente luminoso, con due finestre in parete e 4 lucernari.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE FINITURE

L'immobile, ha una struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio, solai e copertura di tipo tradizionale.

GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

Sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, il videocitofono, l'impianto di riscaldamento con predisposizione per elementi radianti a parete.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri.

Il portoncino di ingresso blindato ha finitura in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte.

I poggiosi presentano delle ringhiere in ferro zincato e verniciato o in mattoni pieni a vista.

Per quanto sia presente il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato nell'anno 2005, nel corso del sopralluogo si è rilevato **CHE NON SONO STATE COMPLETATE UNA SERIE DI FINITURE INTERNE, QUALI: LA PAVIMENTAZIONE, I RIVESTIMENTI DEI BAGNI, I COPRIFILI INTERNI DEI SERRAMENTI, I BATTISCOPI, LE ULTIME MANI DI DIPINTURA; OLTRETUTTO NON SONO PRESENTI: LA CALDAIA (PREDISPOSTA IN UNA NICCHIA ESTERNA), LE PORTE INTERNE (CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ERANO IMBALLATE E POSTE IN PARTE DEL GARAGE DELLA STESSA UNITÀ, MA ANCHE NEL GARAGE DELL'UNITÀ DI CUI IL MAPP. 1387, SEMPRE OGGETTO DELLA STESSA PROCEDURA ESECUTIVA), I SANITARI DEI BAGNI E LE RELATIVE RUBINETTERIE.**

Alla stima risultante per l'immobile valutato nello stato di "abitabile" è stato detratto l'importo delle opere necessarie al suo completamento pari ad euro 30.000,00.

DESTINAZIONE LOCALI E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI

Superfici desunte da grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4909 del 12.06.2003 e DIAE in Sanatoria del 08.04.2005

PIANO TERRA

- Ingresso mq. 5,64
- Bagno-Lavanderia mq. 3,60
- Soggiorno mq. 20,40
- Cucina mq. 10,37
- Garage mq. 14,89

PIANO PRIMO

- Disimpegno mq. 4,00
- Camera mq. 15,55
- Camera mq. 13,50
- Camera mq. 10,76
- Bagno mq. 6,62
- Bagno mq. 3,11
- Terrazze mq. 8,97

SOFFITTA Hm. 2,55 mq. 61,34

AREA SCOPERTA ESCLUSIVA mq. 43,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 246,48

E' posto al piano: TERRA/ PRIMO/ SOFFITTA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: P.T. e P.1= 2,70 MT.; SOFFITTA H.M. 2,55 MT

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

Stato di manutenzione generale: **DISCRETO**

Condizioni Generali dell'immobile: Tenendo conto che buona parte delle finiture interne sono ancora da eseguire; che gli impianti hanno poco più di 10 anni; che i serramenti si presentano in discrete condizioni, così come le finiture esterne, che presentano alcune tracce di efflorescenze al piano terra, con qualche distacco dei battiscopa ed in corrispondenza dei mattoni in pietra faccia a vista delle ringhiere, oltre a un di-

stacco dei muretti di divisione esterni tra le unità, allo stato attuale, si può affermare che l'immobile si presenta con un **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza_Vani principali_PIANO TERRA	superf. esterna lorda	51,22	1,00	51,22	€ 1.250,00
Residenza_Vani principali_PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	63,11	1,00	63,11	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_SOFFITTA	superf. esterna lorda	63,11	0,50	31,56	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_Terrazze	superf. esterna lorda	8,97	0,30	2,69	€ 1.250,00
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	superf. esterna lorda	43,00	0,10	4,30	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_GARAGE	superf. esterna lorda	17,07	0,50	8,54	€ 1.250,00

Mq. 161,41

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015_Semestre 1

Zona: . Stino di Livenza_Zona Suburbana/La Salute

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1350

Descrizione: di cui al punto UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

1. Quota e tipologia del diritto

43,852/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 26,804/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 32,670/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 57,419/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 48,539/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 42,113/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,174/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 53,609/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,806/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 43,467/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 33,466/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 27,565/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto di fonti dirette ed indirette. Innanzitutto si è tenuto conto delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore, sia dalle riviste immobiliari (e dai relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima, si è fatto riferimento a: [REDACTED] di S. Stino di Livenza e [REDACTED]

Entrambe le agenzie hanno riferito di un prezzo medio per la zona di La Salute di Livenza e per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di vendita, oscillante tra euro 1100,00 e 1300,00 al mq..

Oltretutto l'agenzia [REDACTED] ha in vendita la villa a schiera di testa del complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ad un prezzo complessivo di euro 169.000,00, che da quanto ha riferito l'operatore è risultato non considerando la superficie della soffitta e con un prezzo di circa euro 1250,00 al mq..

Le valutazioni di immobili con tipologia edilizia di abitazioni indipendenti, riportati tutti all'interno della piattaforma web "Immobiliare.it", danno una valutazione dei prezzi medi degli immobili pubblicati, con riferimento al mese di ottobre 2015, di euro 1227,00.

La valutazione riportata nel Borsino Immobiliare, considerando l'abitazione posta nella 1° fascia in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona ed alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona, è pari ad euro 1256,00 mq.

Tali indicazioni di prezzo vengono ulteriormente confermate dal confronto con il "Valore Normale" espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per nuova costruzione di euro 1350,00/mq., parametrizzato con gli indicatori, che a parere della scrivente, determinano il valore più corretto del bene.

Coefficiente di degrado (vetustà) 0,96 (anni 4)

Coefficiente di conservazione 0,90 (si è assunto tale valore quale medio tra uno stato di conservazione mediocre ed uno normale, considerando che lo stato di conservazione e manutenzione è stato definito DISCRETO)

Valore al mq. di riferimento $1350,00 \times 0,93 =$ euro 1255,50/mq.

Pertanto, sulla base delle ricerche condotte, tenendo conto che l'immobile è stato completato nel 2005, dell'ubicazione in zona semicentrale e del DISCRETO stato di conservazione e manutenzione, e tenuto conto che trattasi di bene di Procedura Esecutiva, si ritiene che la valutazione possa corrispondere al valore unitario di euro

1250,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

La quota delle aree scoperte è stata considerata con valore pari a zero, in quanto le stesse aree, anche se possiedono un proprio identificativo al catasto terreni, sono equiparabili ad un bene comune non censibile dell'intero condominio.

8.2 Fonti di informazione:

Descritto nei criteri di stima

8.3 Valutazione corpi:

UNITA' 01 ABITAZIONE, GARAGE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza_Vani principali_PIANO TERRA	51,22	€ 1.250,00	€ 64.025,00
Residenza_Vani principali_PIANO PRIMO	63,11	€ 1.250,00	€ 78.887,50
Residenza_Vani accessori_SOFFITTA	31,56	€ 1.250,00	€ 39.443,75
Residenza_Vani accessori_Terrazze	2,69	€ 1.250,00	€ 3.363,75
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	4,30	€ 1.250,00	€ 5.375,00
Residenza_Vani accessori_GARAGE	8,54	€ 1.250,00	€ 10.668,75

Valore corpo	€ 201.763,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.763,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.763,75

UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

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>
UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE	Abitazione di tipo civile [A2]	161,41	€ 201.763,75	€ 201.763,75
UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 200,00 (non detratto dal prezzo di stima)	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.352,00
Lavori a completamento dell'immobile	€ 30.000,00
Lavori di demolizione delle pareti non sanabili al piano soffitta	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.661,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 166.661,75

8.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto dell'esecuzione è assoggettato all'applicazione dell'IVA.

Lotto: 002_ABITAZIONE, GARAGE E AREE SCOPERTE COMUNI

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029

frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Il corpo comprende l'abitazione, il locale garage. Trattandosi di un'unità inserita in un complesso condominiale sono comprese le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 38, particella 1387, subalterno 2, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T-1-2, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 146 m², rendita € 445,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2005 n. 1090.1/2005 in atti dal 29/03/2005 (protocollo n. VE0085315) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario: mappale 1386 (fabbricato e area scoperta); mappale 884 (area scoperta); mappale 1388 (fabbricato e area scoperta); mappale 1373 (area scoperta)

Note: Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla stima e relativo al mappale 1387, al subalterno 2, come anche al subalterno 3, è legato il subalterno 1 (scoperto comune), che comprende l'area di ingresso dell'abitazione e del garage.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 38, particella 1387, subalterno 3, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 m², rendita € 28,66

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/03/2005 n. 1090.1/2005 in atti dal 29/03/2005 (protocollo n. VE0085315) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario: mappale 1386 (fabbricato); sub. 2 (stessa unità); sub. 1 (scoperto comune ai sub. 2 e 3).

Note: Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla stima e relativo al mappale 1387, al subalterno 3, come anche al subalterno 2, è legato il subalterno 1 (scoperto comune), che comprende l'area di ingresso dell'abitazione e del garage.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI.

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Il corpo comprende le quote di comproprietà delle aree comuni identificate nei mappali 1365 e 1373, che costituiscono rispettivamente l'area di accesso e l'area scoperta comuni all'intero complesso condominiale "LE QUERCE".

Da rilevare che la quota oggetto di pignoramento non corrisponde a quanto effettivamente in capo alla società [REDACTED].

Dalla verifica delle note di trascrizione di tutti gli atti di compravendita effettuati dalla [REDACTED] proprietaria all'origine dell'intero complesso, risulterebbe un residuo di quota pari a 87,705/1000, che nella stima è stato attribuito per metà ad ognuno dei due lotti individuati, accertato che sono di pari metratura e tipologia.

Da segnalare, inoltre, che la stessa quota residua si discosta da quella indicata nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Tottolo pari a 96,748/1000.

Sarà necessario, successivamente, adeguare la tabella millesimale, oppure, avendo verificato che tra le compravendite esaminate, tutte le aree, fatto salvo che per una, vengono attribuite con la stessa quota della tabella millesimale sopracitata, richiedere la rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano da detti valori o la redistribuzione delle quote già cedute, che non coincidono con quelle indicate nella stessa tabella.

Quota e tipologia del diritto

43,852/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,804/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 32,670/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 57,419/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 48,539/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 42,113/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,174/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 53,609/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,806/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 43,467/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 33,466/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 27,565/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: SI SONO RIPORTATI I COMPROPRIETARI E LE RELATIVE QUOTE COSI' COME RISULTANO DALLA VISURA CATASTALE DEL 18.12.2015.

Note: SI SONO RIPORTATI I COMPROPRIETARI E LE RELATIVE QUOTE COSI' COME RISULTANO DALLA VISURA CATASTALE DEL 18.12.2015.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1365, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 411 MQ., reddito dominicale: € Euro 3,78, reddito agrario: € Euro 2,12

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 n. 54360.1/2004 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. VE0054360) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 24197.2/2011 in atti dal 25/11/2011 Repertorio n.: 3363 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario con i mappali:1240, 1373, 1388, 805, 1380.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria SANTO STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1373, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 231 MQ., reddito dominicale: € Euro 2,13, reddito agrario: € Euro 1,19

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 n. 54360.1/2004 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. VE0054360) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 24197.2/2011 in atti dal 25/11/2011 Repertorio n.: 3363 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Confini: L'unità confina a partire da nord ed in senso orario con i mappali:1240, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1365.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nelle visure per immobile effettuate in data 26.11.2015 e 14.12.2015, non risulta inserita la ditta [REDACTED] tra gli intestatari dei mappali 1365 e 1373.

Oltretutto non risultano inserite diverse altre ditte ed infatti la somma delle quote di proprietà indicate in visura non è pari all'intero.

La ditta [REDACTED] compare nella visura storica fino al 2007 con una quota di proprietà che non corrisponde a quanto risulterebbe dai registri immobiliari e diversa anche dalle tabelle millesimali allegate all'atto di compravendita n. 1193 di Rep. Notaio TOTTOLO del 17.02.2005.

Tutto ciò è anche evidenziato nella relazione notarile, fatto salvo che al momento della

redazione della relazione notarile la ditta [REDAZIONE] risultava inserita nelle visure catastali, così come si evince dalla visura fatta in data 12.03.2015.

La relazione notarile dice testualmente "inoltre oggetto del pignoramento è la quota pari a 5617,47/10000 dei terreni identificati al Catasto Terreni nel Comune di Santo Stino di Livenza al Foglio 38, mappali 1365 e 1373, quota riportata nella visura catastale, che non rispecchia la quota di proprietà in capo alla società [REDAZIONE] risultante dalle visure ipotecarie (la suddetta società risulta proprietaria nei registri immobiliari della quota pari a 87,476/1000). Invece in base alla tabella millesimale allegata all'atto 1.193 del 17 febbraio 2005 Notaio Tottolo, trascritto a Venezia in data 28 febbraio 2005 ai numeri 7700/4380 i mappali 1386 e 1387, ultime proprietà della società [REDAZIONE] partecipano alla comproprietà dei mappali 1365 e 1373 per la quota pari a 48,374 ciascuno (quota totale di comproprietà 96,748/1000)".

Regolarizzabili mediante:

- 4) Ricostruzione dell'attualità delle quote cedute con i vari passaggi di proprietà e verifica della corrispondenza con la tabella millesimale allegata al primo atto di compravendita del 17.02.2005.
- 5) Richiesta di aggiornamento delle visure catastali.
- 6) Solo nel caso si valuti di riportare la quota spettante alla ditta [REDAZIONE] a quanto indicato nella tabella millesimale allegata all'atto n. 1.193 di rep. del 17 febbraio 2005 del Notaio Tottolo, ovvero pari a 96,748/1000, si potrà richiedere la rettifica degli atti o delle trascrizioni che si discostano dai valori della tabella o la redistribuzione delle quote già cedute.

ONORARIO PROFESSIONISTA PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto in un'area residenziale a poche centinaia di metri dal centro della frazione e da tutti i principali servizi, compresa fermata ATVO. L'immobile è sito all'interno del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO LE QUERCE". Tale complesso è costituito da quattro fabbricati: due palazzine e due gruppi di abitazioni a schiera di quattro unità abitative ciascuno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro civico, biblioteca, scuola dell'infanzia statale, scuola primaria e secondaria di 1° grado.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata ATVO (Azienda Trasporti Veneto Orientale) 500 mt.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia
Libero

Note: L'immobile, anche se dotato di regolare Certificato di Abitabilità, manca di alcune finiture essenziali per poter essere immediatamente abitabile

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia

Altro

Note: Trattasi di aree comuni poste all'intero del complesso condominiale "LE QUERCE" e che costituiscono l'area di accesso e l'area scoperta comune.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: **CONVENZIONE** sottoscritta in data 23 agosto 2000 al numero 14.651 di repertorio Notaio Sgorlon Maria, trascritta a Venezia in data 8 settembre 2000 ai numeri 26546/17531 che pone, fra altra, la facoltà di esercitare il diritto di prelazione da parte del Comune di Santo Stino di Livenza nei limiti previsti dall'art. 45 della legge 5 agosto 1978, n.457 ;Rogito: Notaio Sgorlon Maria in data 23/08/2000 ai nn. 14651; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/09/2000 ai nn. 26546 17531 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

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

12.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2600000; Importo capitale: € 1300000; Rogito: Notaio Tottolo Marco in data 16/12/2003 ai nn. 506; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/12/2003 ai nn. 49972/10897; Note: Beni: Catasto Terreni Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1238 e mappale 1239 Durata: anni 14

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

- **Ipoteca volontaria** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Rogito: Notaio Tottolo Marco in data 17/12/2008 ai nn. 4135; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/01/2009 ai nn. 188/27; Note: Beni: Catasto Terreni Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 e mappale 1387 (per l'intero); mappale 1365 e mappale 1373 (per la quota di 96,748/1000) e Catasto Fabbricati Comune di Santo Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 subalterni 1,2 e 3, mappale 1387 subalterni 1, 2 e 3 (per l'intero) Durata: anni 1 mesi 7

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

- **Ipoteca giudiziale** attiva; A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTI-VO; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 133262.89; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2013 ai nn. 13914/1889; Note: In forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 9 maggio 2013 al numero 2239/2013 di repertorio. Beni: tra altri, Catasto Fabbricati Comune di S.Stino di Livenza Foglio 38, mappale 1386 subb. 2 e 3, mappale 1387 subb.2 e 3, mappale 1388 subalterno 3 e Catasto Terreni Comune di S.Stino di Livenza Foglio 38 mappali 1365 e 1373 (per la quota di 56174,700/100000)

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

12.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2015 ai nn. 1484/1147;

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 200,00 €

Millesimi di proprietà: 48,374/1000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si rimanda al Regolamento Condominiale allegato alla Stima e compreso nell'atto di compravendita n. 1193 di Rep. del Notaio Tottolo del 17.02.2005

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riporta la nota di risposta della Regione del Veneto Sezione Energia in merito: ".... con riferimento alla richiesta di rilascio di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativo alle unità immobiliari identificate dalle seguenti informazioni: Comune di San Stino di Livenza, frazione La Salute di Livenza, via L. Sciascia (VE), riferimenti catastali: foglio 38, mappale 1386, sub 2 e **foglio 38, mappale 1387, sub 2** spiace comunicare che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E), Ve.Net.energia-edifici istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato rispondente ai requisiti da Lei precisati."

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

/

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] al 23/08/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Sgorlon Maria in data 23/08/2000 ai nn. 14651/4684 - trascritto a: Venezia in data 08/09/2000 ai nn. 26545/17530

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3982 del 29.06.1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI IN LINEA PER COMPLESSIVI 15 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1999 al n. di prot. 11958

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4579 del 18.12.2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE A C.E. N. 3982 DEL 29.06.1999 PER LA COSTRUZIONE DI QUATTRO EDIFICI PER COMPLESSIVI 25 ALLOGGI

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 15335

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4909 del 12.06.2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA RELATIVA AI FABBRICATI C-D- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4579 DEL 18.12.2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2001 al n. di prot. 15335

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di

Livenza, Via Leonardo Sciascia

Numero pratica: DIAE A SANATORIA DEL 08.04.2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2015 al n. di prot. 6782

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di un vano con predisposizione impianti idrico-sanitari per la realizzazione di un bagno. Il locale non presenta le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del comune di S. Stino di Livenza. Si prevede la demolizione delle pareti in laterizio intonacate.

Regolarizzabili mediante: Demolizioni delle pareti in laterizio intonacate.

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) (ZONA P.E.E.P. VIGENTE)
Norme tecniche di attuazione:	Pubblicazione P.A.T. sul BUR del 10 Aprile 2015 ed efficace dal 25 Aprile 2015 Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004 il vigente Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del primo PAT, diventa a tutti gli effetti il Piano degli interventi, per le parti compatibili con il PAT
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE URBANISTICA PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AREA P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE DEL 23.08.2008 N. 14651 DEL NOTAIO SGORLON MARIA TRASCRITTA A VENEZIA IL 08.09.2000 AI NN. 26546/1731

Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	<u>Trattandosi di vendita forzata si ritiene che non si applichino i limiti e i divieti di cui all'articolo 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed anche con riguardo ai divieti decennali di alienazione e alla necessità di particolari requisiti soggettivi in capo all'acquirente contenuti nella legge 560/93. Per i casi di cui sopra e relativamente al diritto di prelazione a favore del Comune di San Stino, che potrebbero essere vincolanti per l'aggiudicatario che successivamente rivenda l'immobile, si ritiene opportuno farne menzione.</u>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_ABITAZIONE, GARAGE

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) (ZONA P.E.E.P. VIGENTE)
Norme tecniche di attuazione:	Pubblicazione P.A.T. sul BUR del 10 Aprile 2015 ed efficace dal 25 Aprile 2015 Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004 il vigente Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del primo PAT, diventa a tutti gli effetti il Piano degli interventi, per le parti compatibili con il PAT

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE

L'unità è formata da una villetta a schiera che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo ed ampia soffitta, con garage accessibile anche direttamente dall'interno dell'abitazione, area di accesso e sosta vettura antistante l'abitazione chiusa dalla recinzione, oltre ad un'area scoperta esclusiva a verde su cui si affacciano i locali soggiorno e cucina del piano terra.

La villetta, che si sviluppa su tre piani, presenta, per i rispettivi piani:

- d) piano terra: l'ingresso su cui si affaccia la porta del garage ed il bagno/ lavanderia, finestrato e ricavato in parte sotto il vano scala, il soggiorno con la scala di accesso ai piani, la cucina, l'area scoperta a verde;
- e) piano primo: il disimpegno, una camera matrimoniale con locale bagno e poggiolo, due camere singole di cui una con poggiolo, un bagno con poggiolo;
- f) il piano soffitta è costituito da un unico grande vano con altezza media di ml. 2,55, particolarmente luminoso, con due finestre in parete e 4 lucernari.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE FINITURE

L'immobile, ha una struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio, solai e copertura di tipo tradizionale.

GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

Sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, il videocitofono, l'impianto di riscaldamento con predisposizione per elementi radianti a parete.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri.

Il portoncino di ingresso blindato ha finitura in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte.

I poggioli presentano delle ringhiere in ferro zincato e verniciato o in mattoni pieni a vista.

Per quanto sia presente il certificato di abitabilità dell'immobile, rilasciato nell'anno 2005, nel corso del sopralluogo si è rilevato **CHE NON SONO STATE COMPLETATE UNA SERIE DI FINITURE INTERNE, QUALI: LA PAVIMENTAZIONE, I RIVESTIMENTI DEI BAGNI, I COPRIFILI INTERNI DEI SERRAMENTI, I BATTISCOPA, LE ULTIME MANI DI DIPINTURA; OLTRETUTTO NON SONO PRESENTI: LA CALDAIA (PREDISPOSTA IN UNA NICCHIA ESTERNA), LE PORTE INTERNE (CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ERANO IMBALLATE E POSTE IN PARTE DEL GARAGE DELLA STESSA UNITÀ, MA ANCHE NEL GARAGE DELL'UNITÀ DI CUI IL MAPP. 1387, SEMPRE OGGETTO DELLA STESSA PROCEDURA ESECUTIVA), I SANITARI DEI BAGNI E LE RELATIVE RUBINETTERIE.**

Alla stima risultante per l'immobile valutato nello stato di "abitabile" è stato detratto l'importo delle opere necessarie al suo completamento pari ad euro 30.000,00.

DESTINAZIONE LOCALI E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI

Superfici desunte da grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4909 del 12.06.2003 e DIAE in Sanatoria del 08.04.2005

PIANO TERRA

- Ingresso mq. 5,64
- Bagno-Lavanderia mq. 3,60
- Soggiorno mq. 20,40
- Cucina mq. 10,37
- Garage mq. 14,89

PIANO PRIMO

- Disimpegno mq. 4,00
- Camera mq. 15,55
- Camera mq. 13,50
- Camera mq. 10,76

- Bagno mq. 6,62
 - Bagno mq. 3,11
 - Terrazze mq. 8,97
- SOFFITTA Hm. 2,55 mq. 61,34
 AREA SCOPERTA ESCLUSIVA mq. 43,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 246,48

E' posto al piano: TERRA/PRIMO/ SOFFITTA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: P.T. e P.1= 2,70 MT.; SOFFITTA H.M. 2,55 MT

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

Stato di manutenzione generale: **DISCRETO**

Condizioni Generali dell'immobile: Tenendo conto che buona parte delle finiture interne sono ancora da eseguire; che gli impianti hanno poco più di 10 anni; che i serramenti si presentano in discrete condizioni, così come le finiture esterne, che presentano alcune tracce di efflorescenze al piano terra, con qualche distacco dei battiscopa ed in corrispondenza dei mattoni in pietra faccia a vista delle ringhiere, oltre a un distacco dei muretti di divisione esterni tra le unità, allo stato attuale, si può affermare che l'immobile si presenta con un DISCRETO stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza_Vani principali_PIANO TERRA	superf. esterna lorda	51,22	1,00	51,22	€ 1.250,00
Residenza_Vani principali_PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	63,11	1,00	63,11	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_SOFFITTA	superf. esterna lorda	63,11	0,50	31,56	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_Terrazze	superf. esterna lorda	8,97	0,30	2,69	€ 1.250,00
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	superf. esterna lorda	43,00	0,10	4,30	€ 1.250,00
Residenza_Vani accessori_GARAGE	superf. esterna lorda	17,07	0,50	8,54	€ 1.250,00

Mq. 161,41

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015_Semestre 1

Zona: Stino di Livenza_Zona Suburbana/La Salute

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1100
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato max(€/mq): 1350

Descrizione: di cui al punto UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI

1. Quota e tipologia del diritto

43,852/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,804/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 32,670/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 57,419/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 48,539/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 42,113/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,174/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 53,609/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 26,806/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 43,467/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 24,187/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 33,466/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 27,565/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 16,733/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto di fonti dirette ed indirette.

Innanzitutto si è tenuto conto delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore, sia dalle riviste immobiliari (e dai relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima, si è fatto riferimento a [REDACTED] di S. Stino di Livenza e l'Agenzia Immobiliare [REDACTED]

Entrambe le agenzie hanno riferito di un prezzo medio per la zona di La Salute di Livenza e per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di vendita, oscillante tra euro 1100,00 e 1300,00 al mq.. Oltretutto l'agenzia [REDACTED] ha in vendita la villa a schiera di testa del complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ad un prezzo complessivo di euro 169.000,00, che da quanto ha riferito l'operatore è risultato non considerando la superficie della soffitta e con un prezzo di circa euro 1250,00 al mq..

Le valutazioni di immobili con tipologia edilizia di abitazioni indipendenti, riportati tutti all'interno della piattaforma web [REDACTED] danno una valutazione dei prezzi

medi degli immobili pubblicati, con riferimento al mese di ottobre 2015, di euro 1227,00.

La valutazione riportata nel Borsino Immobiliare, considerando l'abitazione posta nella 1° fascia in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona ed alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona, è pari ad euro 1256,00/mq. Tali indicazioni di prezzo vengono ulteriormente confermate dal confronto con il "Valore Normale" espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per nuova costruzione di euro 1350,00/mq., parametrizzato con gli indicatori, che a parere della scrivente, determinano il valore più corretto del bene.

Coefficiente di degrado (vetustà) 0,96 (anni 4)

Coefficiente di conservazione 0,90 (si è assunto tale valore quale medio tra uno stato di conservazione mediocre ed uno normale, considerando che lo stato di conservazione e manutenzione è stato definito DISCRETO)

Valore al mq. di riferimento $1350,00 \times 0,93 =$ euro 1255,50/mq.

Pertanto, sulla base delle ricerche condotte, tenendo conto che l'immobile è stato completato nel 2005, dell'ubicazione in zona semicentrale e del DISCRETO stato di conservazione e manutenzione, e tenuto conto che trattasi di bene di Procedura Esecutiva, si ritiene che la valutazione possa corrispondere al valore unitario di euro 1250,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

La quota delle aree scoperte è stata considerata con valore pari a zero, in quanto le stesse aree, anche se possiedono un proprio identificativo al catasto terreni, sono equiparabili ad un bene comune non censibile dell'intero condominio.

16.2 Fonti di informazione:

Descritto nei criteri di stima

16.3 Valutazione corpi:

UNITA' 02 ABITAZIONE, GARAGE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza_Vani principali_PIANO TERRA	51,22	€ 1.250,00	€ 64.025,00
Residenza_Vani principali_PIANO PRIMO	63,11	€ 1.250,00	€ 78.887,50
Residenza_Vani accessori_SOFFITTA	31,56	€ 1.250,00	€ 39.443,75
Residenza_Vani accessori_Terrazze	2,69	€ 1.250,00	€ 3.363,75
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	4,30	€ 1.250,00	€ 5.375,00
Residenza_Vani accessori_GARAGE	8,54	€ 1.250,00	€ 10.668,75

Valore corpo	€ 201.763,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.763,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.763,75

UNITA' 02 AREE SCOPERTE COMUNI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

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>
UNITA' 01_ABITAZIONE, GARAGE	Abitazione di tipo civile [A2]	161,41	€ 201.763,75	€ 201.763,75
UNITA' 02_AREE SCOPERTE COMUNI		0,00	€ 0,00	€ 0,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 200,00 (non detratto dal prezzo di stima)
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.750,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 2.352,00
 Lavori a completamento dell'immobile € 30.000,00
 Lavori di demolizione delle pareti non sanabili al piano soffitta € 1.000,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.661,75
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 166.661,75

16.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto dell'esecuzione è assoggettato all'applicazione dell'IVA.

Lotto: 003_GARAGE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3

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? N/D

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA' 03 GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Santo Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia

L'immobile non risulta essere nella disponibilità della ditta eseguita in quanto venduto con Atto di Compravendita del 27.12.2007 n. 3421 di Rep. del Notaio Marco Tottolo in Castelfranco Veneto, trascritto a Venezia in data 3 gennaio 2008 ai numeri 181/70.

Così come rilevato anche dalla relazione notarile agli atti, nella nota di trascrizione del suddetto atto, viene identificata l'unità sopra descritta con il Foglio 31 invece che con il Foglio 38. Tale errore ha comportato che l'immobile, nelle visure ipotecarie, è rimasto a carico della ditta venditrice fino alla correzione del 2015. Con nota di trascrizione del 21.04.2015 numeri 10491/7535 viene rettificato l'identificazione del bene e testualmente si precisa "La presente in rettifica alla precedente del giorno 3/01/2008 nn. 181/70 nella quale veniva erroneamente identificato il m.n. 1388 sub 3 al catasto fabbricati del comune di Santo Stino di Livenza fg 31 anziché al corretto catasto fabbricati stesso comune fg 38."

Sia allegano:

COMPRAVENDITA N. 3421 DI REP. NOTAIO TOTTOLO DEL 27.12.2007

TRASCR. REG. PART. 70_2008 SU VENEZIA - NOTA

TRASCR. REG. PART. 7535_2015 SU VENEZIA - NOTA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 38, particella 1388, subalterno 3, indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA, piano I, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita € 28,66

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2013 n. 46351.1/2013 in atti dal 13/11/2013 (protocollo n. VE0147994) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7535.1/2015 in atti dal 21/04/2015 Repertorio n.: 3421 Rogante: TOTTOLO MARCO Sede: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.70/2008

Allegati

1. e.i. 318 .2015_ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 1_Foglio 38 Part. 1386
2. e.i. 318 .2015_ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 2_Foglio 38 Part. 1387
3. e.i. 318 .2015_ESTRATTO DI MAPPA S. STINO DI LIV. FG. 38
4. e.i. 318 .2015_VISURA Foglio 38 Part. 1365
5. e.i. 318 .2015_VISURA STORICA Foglio 38 Part. 1365
6. e.i. 318 .2015_VISURA Foglio 38 Part. 1373
7. e.i. 318 .2015_VISURA STORICA Foglio 38 Part. 1373
8. e.i. 318 .2015_VISURA N.C.E.U. Foglio 38 Part. 1386 Sub. 2
9. e.i. 318 .2015_VISURA N.C.E.U. Foglio 38 Part. 1386 Sub. 3
10. e.i. 318 .2015_VISURA N.C.E.U. Foglio 38 Part. 1387 Sub. 2
11. e.i. 318 .2015_VISURA N.C.E.U. Foglio 38 Part. 1387 Sub. 3
12. e.i. 318 .2015_VISURA N.C.E.U. Foglio 38 Part. 1388 SUB. 3
13. e.i. 318 .2015_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 1386 SUB. 2
14. e.i. 318 .2015_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 1386 SUB. 3
15. e.i. 318 .2015_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 1387 SUB. 2
16. e.i. 318 .2015_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 1387 SUB. 3
17. e.i. 318 .2015_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 1388 SUB. 3
18. e.i. 318 .2015_ELAB. PLANIMETRICO FG. 38 MAPP. 1386
19. e.i. 318 .2015_ELENCO SUB. FG. 38 MAPP. 1386
20. e.i. 318 .2015_ELAB. PLANIMETRICO FG. 38 MAPP. 1387
21. e.i. 318 .2015_ELENCO SUB. FG. 38 MAPP. 1387
22. e.i. 318 .2015_ELAB. PLANIMETRICO FG. 38 MAPP. 1388
23. e.i. 318 .2015_ELENCO SUB. FG. 38 MAPP. 1388

24. e.i. 318 .2015_EL. SINTETICO C.F. 02729870275 SU VENEZIA
25. e.i. 318 .2015_ISCR. REG. PART. 27_2009 SU VENEZIA – NOTA
26. e.i. 318 .2015_ISCR. REG. PART. 10897_2003 SU VENEZIA – NOTA
27. e.i. 318 .2015_ISCR. REG. PART. 1889_2013 SU VENEZIA – NOTA
28. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 17530_2000 SU VENEZIA – NOTA
29. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 17531_2000 SU VENEZIA – NOTA
30. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 4380_2005 SU VENEZIA – NOTA
31. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 70_2008 SU VENEZIA - NOTA
32. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 1147_2015 SU VENEZIA - NOTA
33. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 7535_2015 SU VENEZIA – NOTA

34. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 7805_2006 SU VENEZIA – NOTA
35. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 9631_2006 SU VENEZIA – NOTA
36. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 10613_2005 SU VENEZIA – NOTA
37. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 10614_2005 SU VENEZIA – NOTA
38. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 10615_2005 SU VENEZIA – NOTA
39. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13351_2005 SU VENEZIA – NOTA
40. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13352_2005 SU VENEZIA – NOTA
41. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13353_2005 SU VENEZIA – NOTA
42. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13354_2005 SU VENEZIA – NOTA
43. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13355_2005 SU VENEZIA - NOTA
44. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13356_2005 SU VENEZIA – NOTA
45. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13357_2005 SU VENEZIA – NOTA
46. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 13358_2005 SU VENEZIA – NOTA
47. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 15346_2007 SU VENEZIA – NOTA
48. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 16169_2007 SU VENEZIA – NOTA
49. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 17977_2005 SU VENEZIA – NOTA
50. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 20328_2006 SU VENEZIA – NOTA
51. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 22396_2005 SU VENEZIA – NOTA
52. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 26935_2007 SU VENEZIA – NOTA
53. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 29210_2006 SU VENEZIA – NOTA
54. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 30616_2006 SU VENEZIA – NOTA
55. e.i. 318 .2015_TRASCR. REG. PART. 31575_2006 SU VENEZIA – NOTA

56. e.i. 318 .2015_ CONVENZIONE REP. N. 14651 DEL 23.08.2000 NOTAIO MARIA SGORLON
57. e.i. 318 .2015_ COMPRAVENDITA N. 3421 DI REP. NOTAIO TOTTOLO DEL 27.12.2007
58. e.i. 318 .2015_ REGOLAMENTO CONDOMINIALE ALLEGATO A COMPRAVENDITA N. 1193 DI REP. NOTAIO TOTTOLO DEL 17.02.2005

59. e.i. 318 .2015_ CONCESSIONE EDILIZIA N. 3982 DEL 29.06.1999
60. e.i. 318 .2015_ CONCESSIONE EDILIZIA N. 4579 DEL 18.12.2001
61. e.i. 318 .2015_ CONCESSIONE EDILIZIA N. 4909 DEL 12.06.2003
62. e.i. 318 .2015_ ALLEGATI GRAFICI A CONCESSIONE EDILIZIA N. 4909 DEL 12.06.2003
63. e.i. 318 .2015_ DIAE A SANATORIA DEL 08.04.2005
64. e.i. 318 .2015_ ALLEGATI GRAFICI A DIAE A SANATORIA DEL 08.04.2005
65. e.i. 318 .2015_ AGIBILITA' DEL 05.07.2005
66. e.i. 318 .2015_ COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A COMPLETAMENTO

67. e.i. 318 .2015_ MAIL DI RISPOSTA REGIONE VENETO SU APE
68. e.i. 318 .2015_ NOTE CONDOMINIO
69. e.i. 318 .2015_ GIURAMENTO

Data generazione:
21-12-2015 19:12:37

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli