

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 143/15 R.G.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 143/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA:
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 1303, subalterno 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte**: 126 m², rendita € Euro 371,85

Corpo: B - garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 1303, subalterno 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 49 m², superficie Totale: 58 m², rendita € Euro 93,63

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , , foglio 10, particella 1284, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale ha. 0.04.85, reddito dominicale: € Euro 3,88, reddito agrario: € Euro 2,50

2. Possesso

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Possesso: Libero

Corpo: B - garage

Possesso: Libero

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: B - garage

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotti: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - garage

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - garage

Misure Penali: Non specificato

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - abitazione e magazzino

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: B - garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Morana - San Stino Di Livenza (Venezia)

Lotto: 001 - unico

Prezzo da libero: € 128.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Stino Di Livenza (Venezia)

Località/Frazione

via Morana

Lotto: 001 - unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione e magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Morana

Note: appartamento al piano primo composto da tre vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori fra cui cantina, magazzini e centrale termica al piano terra (da scheda catastale) che attualmente ed a seguito di recenti opere interne di lieve miglioramento si presentato con caratteristiche abitative. Ulteriore magazzino al piano terra con tettoia separata ed annessa ad altro fabbricato (garage sub 2) in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione

di beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 1303, subalterno 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte**: 126 m², rendita € Euro 371,85

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2015 Repertorio n.: 49513 Rogante: FRANCESCON FIORELLA Sede: BELLUNO Registrazione: Sede: PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO (n. 5315.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: A nord con fabbricato in aderenza e mappale 1302, ed est con la pubblica Via Morana, a sud ed ovest con il mappale 1284.

Note: * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato aggiornamento della Scheda Catastale scala 1 a 200.

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: MODIFICHE INTERNE

AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Vedi Relazione Peritale - descrizione immobile.

Identificativo corpo: B - garage.

Garage o autorimessa [G] sito in via Morana

Note: garage al piano terra, in corpo staccato, costituente pertinenza dell'appartamento di cui al precedente corpo A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione di beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 1303, subalterno 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 49 m², superficie Totale: 58 m², rendita € Euro 93,63

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2015 Repertorio n.: 49513 Rogante: FRANCESCON FIORELLA Sede: BELLUNO Registrazione: Sede: PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO (n. 5315.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: A nord, est, sud ed ovest con porzione di lotto mappale 1303.

Note: * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi All.to 2

Identificativo corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B.

agricolo sito in via Morana

Note: appezzamento di terreno della superficie catastale di a. 4.85 (are quattro e centiare ottantacinque), adiacente al fabbricato di cui sopra e di cui costituisce pertinenza, classificato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune in Zona Territoriale Omogenea E3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione di beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , , foglio 10, particella 1284, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale ha. 0.04.85, reddito dominicale: € Euro 3,88, reddito agrario: € Euro 2,50

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2015 Repertorio n.: 49513 Rogante: FRANCESCON FIORELLA Sede: BELLUNO Registrazione: Sede: PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO (n. 5315.1/2015)

Confini: A nord con lotto mappale 1302 e 1303, ad est con la pubblica Via Morana, a sud con il mappale 1285 e ad ovest con il mappale 1286.

Note: * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi All.to 2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica in vicinanza dell'arteria autostradale A4 a carattere agricolo, scarsamente popolata ma con strutture ricettive, seppur limitate, data la vicinanza del casello uscita-entrata autostradale - San Stino di Livenza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione e magazzino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Stino Di Livenza (Venezia),
Libero

Identificativo corpo: B - garage

Garage o autorimessa [G] sito in San Stino Di Livenza (Venezia),
Libero

Identificativo corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B
agricolo sito in San Stino Di Livenza (Venezia),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - abitazione e magazzino

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone ai nn. 1329; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12308/1929; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 81806,15; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn. 12308/1929. Importi: Ipoteca euro 105.000,00 - Capitale euro 81.806,15. Favore di: [REDACTED] Contro: [REDACTED] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Li-

venza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2015 ai nn. 568; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12319/1931; Importo ipoteca: € 16000; Importo capitale: € 7553; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn.12319/1931. Importi: Ipoteca euro 16.000,00 – Capitale euro 7.553,00. Favore di:

[redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia il 11.06.2015 ai nn.15993/11284.

Favore di: [redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

Identificativo corpo: B - garage

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone ai nn. 1329; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12308/1929; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 81806,15; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn.12308/1929. Importi: Ipoteca euro 105.000,00 – Capitale euro 81.806,15. Favore di:

[redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2015 ai nn. 568; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12319/1931; Importo ipoteca: € 16000; Importo capitale: € 7553; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn.12319/1931. Importi: Ipoteca euro 16.000,00 – Capitale euro 7.553,00. Favore di:

[redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia il 11.06.2015 ai nn.15993/11284.

Favore di: [redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

Identificativo corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone ai nn. 1329; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12308/1929; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 81806,15; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn.12308/1929. Importi: Ipoteca euro 105.000,00 – Capitale euro 81.806,15. Favore di:

[redacted] Contro: [redacted]
[redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2015 ai nn. 568; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2015 ai nn. 12319/1931; Importo ipoteca: € 16000; Importo capitale: € 7553; Note: - Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia il 08.05.2015 ai nn.12319/1931. Importi: Ipoteca euro 16.000,00 – Capitale euro 7.553,00. Favore di:

[redacted] Contro: [redacted]
 [redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza - catasto fabbricati
 F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia il 11.06.2015 ai nn.15993/11284.

Favore di: [redacted] Contro: [redacted]
 [redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Santo Stino di Livenza -
 catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2 e catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione e magazzino
sito in San Stino Di Livenza (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Vedi All.to 7

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - garage

sito in San Stino Di Livenza (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B
agricolo sito in San Stino Di Livenza (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli: Atto di divisione in data 25.11.1998 rep. n.271297 notaio Pietro Maria Di Mezzo, trascritto a Venezia il 16.12.1998 ai nn.32050/21180. Estratto dal quadro D della nota di trascrizione: "A peso dei mappali 1285, 1284 di proprietà del signor [redacted] ed a favore dei mappali 1286, 1282, 1292 e 1280 di proprietà della signora [redacted] è stata costituita servitù di passaggio larga metri dieci che, partendo da via Morana, raggiunge il mappale 1286 correndo a cavaliere dei mappali asserviti."

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$, [redacted] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, da ante ventennio in forza di: **proprietario/i ante ventennio al 25/11/1998** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - .

Note: - Successione legittima di [redacted] apertasi il 30.06.1991, registrata a Portogruaro den. n.72 vol.277, trascritta a Venezia il 11.02.1992 ai nn.5120/4234 e il 30.05.1996 ai nn.12536/8602. Il de cuius era proprietaria della quota di $\frac{1}{4}$ degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub 5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno. -

Successione legittima di [redacted] apertasi il 19.11.1995, registrata a Portogruaro den. n.95 vol.303, trascritta a Venezia il 30.05.1996 ai nn.12535/8601. Il de cuius era proprietaria della quota di $\frac{10}{12}$ degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub 5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di $\frac{5}{12}$ ciascuno. - 24.03.1998 frazionamento n.314.3/1998: catasto terreni dal frazionamento del F.10 n.41 are 79.00 derivavano F.10 n.1288 are 0.05 e n.1284 are 4.85; dal frazionamento del F.10 n.539 are 14.90 derivava F.10 n.1290 are 8.70. -

06.07.1998 variazione n.D02637 - frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.539 sub 4 graffato al n.539 sub 5 e costituzione di F.10 n.1303 sub 2 e 3. - 30.09.2004 tabella di variazione n.5950.1/1998: catasto terreni la fusione di F.10 n.1288 are 0.05 e n.1290 are 8.70 origina F.10 n.1303 are 8.75 ente urbano.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario in forza di: dal 25/11/1998 al 11/03/2015 . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Pietro Maria Di Mezzo in data 25/11/1998 ai nn. 271297 - trascritto a Venezia in data 16/12/1998 ai nn. 32050/21180.

Note: - Atto di divisione in data 25.11.1998 rep. n.271297 notaio Pietro Maria Di Mezzo, trascritto a Venezia il 16.12.1998 ai nn.32050/21180. Assegno a [redacted] l'intera proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -

08.07.2009 variazione n.34935 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2. -

08.07.2009 variazione n.34936 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario in forza di: dal 11/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Fiorella Francescon in data 11/03/2015 ai nn. 49513 - trascritto a Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7278/5315.

Note: - Atto di prestazione in luogo di adempimento in data 11.03.2015 rep. n.49513 notaio Fiorella Francescon, trascritto a Venezia il 19.03.2015 ai nn.7278/5315. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -

09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2 e 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e magazzino

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$, [redacted] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, da ante ventennio in forza di: **proprietario/i ante ventennio al 25/11/1998** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - .

Note: - Successione legittima di [redacted] apertasi il 30.06.1991, registrata a Portogruaro den. n.72 vol.277, trascritta a Venezia il 11.02.1992 ai nn.5120/4234 e il 30.05.1996 ai nn.12536/8602. Il de cuius era proprietaria della quota di $\frac{1}{4}$ degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub 5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno. -

Successione legittima di [redacted] apertasi il 19.11.1995, registrata a Portogruaro den. n.95 vol.303, trascritta a Venezia il 30.05.1996 ai nn.12535/8601. Il de cuius era proprietaria della quota di $\frac{10}{12}$ degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub

5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di 5/12 ciascuno. - 24.03.1998 frazionamento n.314.3/1998: catasto terreni dal frazionamento del F.10 n.41 are 79.00 derivavano F.10 n.1288 are 0.05 e n.1284 are 4.85; dal frazionamento del F.10 n.539 are 14.90 derivava F.10 n.1290 are 8.70. -

06.07.1998 variazione n.D02637 – frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.539 sub 4 graffato al n.539 sub 5 e costituzione di F.10 n.1303 sub 2 e 3. - 30.09.2004 tabella di variazione n.5950.1/1998: catasto terreni la fusione di F.10 n.1288 are 0.05 e n.1290 are 8.70 origina F.10 n.1303 are 8.75 ente urbano.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario in forza di: dal 25/11/1998 al 11/03/2015. In forza di atto di divisione a rogito di notaio Pietro Maria Di Mezzo in data 25/11/1998 ai nn. 271297 - trascritto a Venezia in data 16/12/1998 ai nn. 32050/21180.

Note: - Atto di divisione in data 25.11.1998 rep. n.271297 notaio Pietro Maria Di Mezzo, trascritto a Venezia il 16.12.1998 ai nn.32050/21180. Assegno a [redacted] l'intera proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -

08.07.2009 variazione n.34935 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2. -

08.07.2009 variazione n.34936 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario in forza di: dal 11/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Fiorella Francescon in data 11/03/2015 ai nn. 49513 - trascritto a Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7278/5315.

Note: - Atto di prestazione in luogo di adempimento in data 11.03.2015 rep. n.49513 notaio Fiorella Francescon, trascritto a Venezia il 19.03.2015 ai nn.7278/5315. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -

09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2 e 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 1/2, [redacted] proprietario per la quota di 1/2, da ante ventennio in forza di: **proprietario/i ante ventennio al 25/11/1998**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, -

Note: - Successione legittima di [redacted] apertasi il 30.06.1991, registrata a Portogruaro den. n.72 vol.277, trascritta a Venezia il 11.02.1992 ai nn.5120/4234 e il 30.05.1996 ai nn.12536/8602. Il de cuius era proprietaria della quota di 1/4 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub 5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di 1/12 ciascuno. -

Successione legittima di [redacted] apertasi il 19.11.1995, registrata a Portogruaro den. n.95 vol.303, trascritta a Venezia il 30.05.1996 ai nn.12535/8601. Il de cuius era proprietaria della quota di 10/12 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.539 sub 4 graffato al sub 5, catasto terreni F.10 n.539 are 14.90, n.41/a = 41 are 79.00. Eredi: [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di 5/12 ciascuno. - 24.03.1998 frazionamento n.314.3/1998: catasto terreni dal frazionamento del F.10 n.41 are 79.00 derivavano F.10 n.1288 are 0.05 e n.1284 are 4.85; dal frazionamento del F.10 n.539 are 14.90 derivava F.10 n.1290 are 8.70. -

06.07.1998 variazione n.D02637 – frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.10 n.539 sub 4 graffato al n.539 sub 5 e costituzione di F.10 n.1303 sub 2 e 3. - 30.09.2004 tabella di variazione n.5950.1/1998: catasto terreni la fusione di F.10 n.1288 are 0.05 e n.1290 are 8.70 origina F.10 n.1303 are 8.75 ente urbano.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario in forza di: dal 25/11/1998 al 11/03/2015. In forza di atto di divisione a rogito di notaio Pietro Maria Di Mezzo in data 25/11/1998 ai nn. 271297 - trascritto a Venezia in data 16/12/1998 ai nn. 32050/21180.

Note: - Atto di divisione in data 25.11.1998 rep. n.271297 notaio Pietro Maria Di Mezzo, trascritto a Venezia il 16.12.1998 ai nn.32050/21180. Assegno a [redacted] l'intera proprietà degli im-

mobili identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -
08.07.2009 variazione n.34935 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2. -
08.07.2009 variazione n.34936 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario in forza di: dal 11/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Fiorella Francescon in data 11/03/2015 ai nn. 49513 - trascritto a Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7278/5315.

Note: - Atto di prestazione in luogo di adempimento in data 11.03.2015 rep. n.49513 notaio Fiorella Francescon, trascritto a Venezia il 19.03.2015 ai nn.7278/5315. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 3, 2, catasto terreni F.10 n.1284 are 4.85. -

09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.10 n.1303 sub 2 e 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **via Morana**

NOTE: Vedi All.to Relazione Peritale ed All.to 6

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e magazzino

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza della Concessione Edilizia a seguito di relativo progetto a titolo "miglioramento Fondiario", mai ritirata.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA del PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO FINALIZZATO al RILASCIO del PERMESSO di COSTRUIRE

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza della Concessione Edilizia a seguito di relativo progetto a titolo "miglioramento Fondiario", mai ritirata.

SANATORIA del PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO FINALIZZATO al RILASCIO del PERMESSO di COSTRUIRE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esecuzione di opere interne (tramezze e piccolo bagno cieco) senza la necessaria e dovuta denuncia.

Regolarizzabili mediante: **S.I.A.**

Descrizione delle opere da sanare: Esecuzione di opere interne (tramezze e piccolo bagno cieco) senza la necessaria e dovuta denuncia.

S.I.A.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e magazzino

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato "ante '67"

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi All.to 2

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e magazzino

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi All.to 2

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Regionale n° 003370 del 08.11.2005
Zona omogenea:	Agricola E - sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi CDU in All.to 2

Dati precedenti relativi ai corpi: C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - abitazione e magazzino**

U.N.1 - Comune di San Stino Di Livenza (VE) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **52**:

11e 2 - immobili inseriti in un lotto di terreno costituito dal mappale 1303, oggetto di **E.I. n° 143/15** e riferiti a **tre** edifici distinti, per posizione e tipologia edilizia. Collocati agli estremi orizzontali del

lotto nella sua visione *nord-sud*, con i primi due (**abitazione** e **magazzino - sub 3**) sull'estremo *nord* ed il terzo (**garage - sub 2**) sull'estremo *sud*. Con tipologie architettoniche tipiche della bassa friulana e distinte in:

casa in adiacenza ad altra proprietà per l'edificio **A** destinato ad *abitazione* e singoli fabbricati per l'edificio **B** destinato a *magazzino* ed annesso a quello principale solo per la sua configurazione di visura catastale (sub 3) in quanto fisicamente separato e per l'edificio **C** (sub 2) destinato a *garage*.

Il sottoscritto **CTU** quindi nomina in questa *Relazione* e nella *Documentazione Fotografica (All.to 3)* i seguenti edifici come:

A - abitazione (foto da **03** a **06**, **11**, **12** e da **21** a **52**) quella collocata a *nord*

B - magazzino (foto **05**, da **07** a **11** e **13**, **14**, **19** e **20**) quello collocato a *sud*

C - garage (foto **05**, da **07** a **10** e da **13** a **18**) quello collocato a *sud*

- - -

I1 - A - abitazione - edificio composto da due livelli: *Piano Terra* e *Piano Primo* (senza *Sottotetto*). Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **10** mapp. **1303 sub 3**, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via Morana* al n° 4. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, pur se privo di originario progetto edilizio in quanto *ante '67* ma con **tre** distinti **interventi** successivi (vedi All.to 6) a carattere urbanistico-edilizio, normativamente regolari e relativi a:

- 1) *miglioramento fondiario* (con progetto edilizio presentato in maggio **1970** - **C.E.** mai ritirata ma rilasciata comunque la **LICENZA di ABITABILITA'** nel settembre dello stesso anno - vedi All.to 6)
- 2) *risanamento, ristrutturazione e sopraelevazione* (**C.E.** maggio **1981** - vedi All.to 6)
- 3) *cambio di destinazione d'uso locali al P1* (**C.E.** in **SANATORIA** marzo **1996** - vedi All.to 6)

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di *San Stino di Livenza*, corrispondente a:

Zona agricola E - sottozona E3 a scopi agricolo-produttivi e residenziali con classificazione P1 in riferimento al P.A.I. ed aree soggette a rischio idraulico BASSO in riferimento al P.G.B.

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica originaria a **casa isolata** ma attualmente ed a seguito di divisioni ereditarie e successiva vendita attualmente composta da **due** singole *unità abitative* adiacenti fra loro e di **proprietà diverse**, è collocata nella parte *nord* del lotto-mappale 1303 che ha forma planimetrica irregolare con nella parte *sud* del suo perimetro le persistenze delle Unità Immobiliari denominate **B - magazzino** e **C - garage** costituenti l'**immobile n° 1 in E.I.**. Tra i suddetti

corpi edilizi insiste una porzione di terreno a *cortile* di pertinenza (come in *scheda catastale*) di limitata metratura e quindi con inesistente valore economico e di stima.

Ha dimensioni (foto da **03** a **06**, **11**, **12** e da **21** a **52**) attuali abbastanza al di sopra della media per tipologia ed anno, pur essendo nella sua volumetria originale adeguata al contesto abitativo (edificazione verso la metà degli anni '50) proprio a seguito degli interventi edilizi sopra elencati e che qui si precisano in:

- a) primo *intervento progettuale* nel 1970 ma del quale non è mai stata rilasciata e poi ritirata la relativa **Concessione Edilizia**, pur ottenendo (vedi All.to **6**) regolare **Licenza di Abitabilità**. Detta **mancanza** dovrà essere regolarizzata da una specifica richiesta di **SANATORIA del PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO FINALIZZATO al RILASCIO del PERMESSO di COSTRUIRE**, con una spesa presunta di € 500,00.
- b) secondo *intervento progettuale* nel 1981 con rilascio (vedi All.to **6**) della relativa **Concessione Edilizia** in data 25.03 dello stesso anno.
- c) terzo *intervento progettuale* nel 1996 relativo ad una *concessione edilizia in sanatoria* (non obbligata da certificazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' - vedi All.to **6**) per la *modifica di destinazioni d'uso* dei locali posti al *Piano Primo*.
- d) quarto ed ultimo *intervento progettuale*, in tempi relativamente recenti, da parte della proprietà originaria (Sig. ██████████) con la realizzazione al *Piano Terra* (vedi successivo e specifico punto in *Relazione*) di *opere interne a carattere edilizio*, senza la dovuta e necessaria denuncia e relative all'elevazione di alcune pareti divisorie (tramezze) atte a creare: un vano a **disimpegno-distribuzione** ed un piccolo **bagno** cieco. Opere *non aventi carattere di abuso edilizio* e *condonabili* tramite pratica edilizia a titolo **S.I.A.** con una spesa presunta di € 500,00.

La tipologia strutturale è in muratura e cls (calcestruzzo) armato per le pareti portanti verticali ed in latero-cemento per le parti orizzontali (solai). La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ed agreste ma tipico per tale tipologia, con uno sviluppo geometrico a rettangolo sviluppato nel senso di lunghezza (*nord-sud*) della parte più lunga del lotto, isolato degli altri edifici presenti nel contesto urbano. Mai aggiornata alle norme strutturali (*anti sismicità* post terremoto) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti con però, in riferimento agli impianti **fissi**, i seguenti riscontri: a) **l'impianto idrico** è allacciato all'acquedotto ma è intestato ad *altra proprietà* (Sig. ██████████) b) **l'assenza** delle certificazioni e conformità per gli impianti di **riscaldamento** e la **produzione d'acqua calda**, presenti e garantiti solo al *Piano Primo* grazie all'impianto a *caldaietta stagna* di recente installazione (foto **23**, **24** e **25**) alimentato da *bombolone esterno* (comodato d'uso ENI) ma intestato ad *altra proprietà* (Sig.ra ██████████) e con, per il *Piano Terra*, la presenza di un **unico radiatore** (part. 4 foto **32** tipo *fancoil* con *elettro-ventola*) a garanzia dell'emissione di aria

calda più una *unità interna-climatizzatore* (split - part. 4 foto 29) e relativa *unità esterna* (part. 4 foto 05) per la produzione di aria fresca; c) l'*impianto elettrico* (seppur messo a norma ed il cui *quadro generale* contatori è indicato con 2 nella foto 26 e visibile in foto 27) è privo di certificazione e conformità ed è distinto tra i due livelli, *Piano Terra* (indicato con 2 nella foto 26 e foto 27 allacciato dall'*Esecutato*) e *Piano Primo* allacciato ed intestato ad *altra proprietà* (Sig. ██████████).

I serramenti del *Piano Terra* sono a tipologia mista, quello d'accesso (indicato con 1 nella foto 26) in PVC di colore bianco e gli altri in alluminio. I serramenti del *Piano Primo* sono tutti composti da *doppio telaio*, interno in *legno* ed esterno in *alluminio* e dotati di aperture ad anta ad esclusione di quello del vano bagno che è composto da *singolo telaio* interno in *legno* con anch'esso l'apertura ad anta. Le pavimentazioni del *Piano Terra*, ad esclusione del vano a *magazzino* (*stalla* in origine - foto 35 e 36) sono tutte in piastrelature di ceramica a pezzature variabili, comprese quelle (foto 33 e 34) del vano a *bagno*. Al *Piano Primo* tutta la pavimentazione, ad esclusione dell'unico vano a *camera matrimoniale* (foto 51 e 52) finito in essenza di *legno a listellini*, è in piastrellatura di ceramica a pezzatura costante di buone dimensioni e qualità.

N.B. - non si è dovuto ricorrere alla redazione dell'*Attestato di Prestazione Energetica - APE* (All.to 7) in quanto lo stesso documento è stato prodotto dall'attuale proprietario esecutato nell'anno 2014, in sede di *compravendita dell'immobile in Esecuzione*.

L'*abitazione* in esecuzione, confina: a *nord* ed in aderenza (foto 02-04 e 05) con altra proprietà, ad *est* (foto 02-04 e 06) con la pubblica *Via Morana*, a *sud* (foto 02-05-13 e 21) con la parte restante del lotto mappale 1303 adibita a *cortile* (foto 13-14 e 21) con sulla parte più a *sud* del lotto (foto 07-08 e 09) gli altri due fabbricati in *E.I.* denominati *magazzino* e *garage* e ad *ovest* (foto 02-11 e 12) ancora con la stessa proprietà di cui al fabbricato in aderenza.

L'immobile in *Esecuzione* è ubicato in *due livelli* (vedi *scheda catastale* in All.to 2 e foto da 22 a 52 in All.to 3) posti al *Piano Terra* e *Piano Primo*.

Al *Piano Terra* (foto da 22 a 36) è collocata una specie di *dependance* a *zona giorno* con un grande vano completamente spoglio ed identificabile come *ingresso-cucina-pranzo* (*magazzino* in *scheda catastale*) più due vani adibiti il primo (foto 30) a possibile vano *pluriuso* ed il secondo più generoso (foto 35 e 36) a *pranzo-soggiorno*. Al *Piano Primo* (foto da 37 a 52) è collocata un'*unità abitativa* completa e composta da *zona giorno* e *zona notte* con un giusto sviluppo di vani dedicati rispettivamente ad *ingresso-pranzo-soggiorno* e *cucina* e successivamente tramite un vano a *disimpegno-distribuzione*, i vani a *bagno* e *camera matrimoniale*.

Non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il vicino edificio denominato *magazzino* ap-

partenente allo stesso sub 3 e di successiva descrizione.

Nello specifico si descrive l'*abitazione* (prospetti principali in foto **05-06-22 e 26**) iniziando dal *Piano Terra* dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **22 a 36**) si trovano i seguenti spazi abitativi: il vano *C.T.* (foto **22-23-24 e 25**) con unico accesso dall'esterno (indicato con **2** nella foto **22**) e dotato d'impianto di produzione d'acqua calda sanitaria e riscaldamento con *caldaietta stagna* (indicato con i particolari **1-2-3** nella foto **23** e con le foto **24 e 25**) dall'esterno e dal serramento principale di recente realizzazione in PVC (part. **1** foto **26**) si accede ad un vano unico (foto **28**) identificabile come *ingresso-cucina-pranzo* (*magazzino* in *scheda catastale*) privo di alcun altro affaccio oltre all'entrata, dal quale si accede al vano a *disimpegno-magazzino* (foto **29**) ricavato a seguito della realizzazione di pareti divisorie (tramezze) e mancanti come detto di adeguata denuncia per opere interne ai preposti pubblici uffici e che dovrà essere inserito in scheda catastale a seguito di regolare aggiornamento; dallo stesso si accede ai due vani restanti: il *primo* vano (foto **30-31 e 32**) identificabile come *pluriuso* (*cantina* in *scheda catastale*) dotato di un singolo affaccio verso *est* e la pubblica *Via Morana*, di limitate dimensioni e di risulta da quello originario (indicato con **6** nella foto **05** e con **3** nella foto **32**) a cui è stata elevata una parziale muratura a chiusura (indicata con **3a** nella foto **32**) ed al cui interno è stato realizzato (sempre senza adeguata denuncia) un nuovo vano (foto **33 e 34**) destinato a *bagno* cieco (dotato di *deflusso aria forzata* con adeguato apparato indicato con **1** nella foto **33**) ed anche questo mancante come detto di adeguata denuncia per opere interne ai preposti pubblici uffici e che dovrà essere inserito in scheda catastale a seguito di regolare aggiornamento; il *secondo* ed ultimo vano (foto **35 e 36**) identificabile a *pranzo-soggiorno*, dotato di tre piccoli affacci, due verso *est* e la pubblica *Via Morana* ed uno (indicato con **3** nelle foto **26 e 36**) verso il cortile interno.

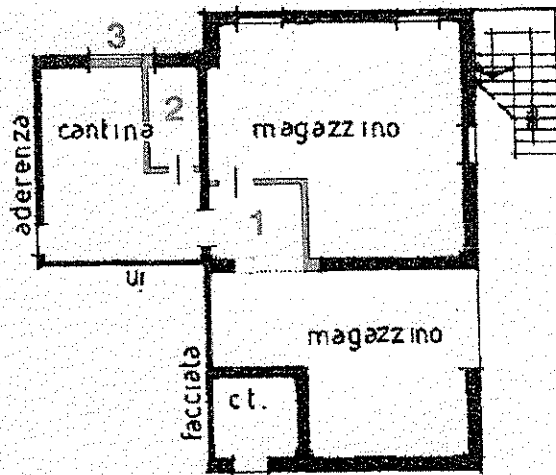
Al *Piano Primo*, il cui unico accesso è garantito da una *scala esterna* (foto **26 e 37**) realizzata a seguito del progetto edilizio licenziato con C.E. in maggio del 1981 (vedi All.to **6**) e successiva *bussola* chiusa con serramento in alluminio ed *ingresso* (indicato con **1** nella foto **37**) seguendo sempre l'ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **37 a 52**) si trovano i seguenti spazi abitativi: un unico grande vano (foto **38-42-43 e 44**) destinato ad *ingresso-pranzo-soggiorno* (*ingresso-soggiorno* in *scheda catastale*) dotato di un singolo generoso affaccio (indicato **6** nella foto **26**, con **2** nella foto **37** e visibile nelle foto **42 e 43**) verso *sud* ed il sottostante cortile interno; da questo vano in stile *open-space* si accede al vano (foto **39-40 e 41**) *cucina* (*cucina* in *scheda catastale*) dotato anch'esso di un singolo affaccio (indicato **5** nella foto **26** e visibile nelle foto **39 e 40**) verso *sud* ed il sottostante cortile interno ed alla successiva *zona notte*, attraverso un vano (foto **45 e 41**) a *disimpegno-distribuzione* (*non indicato* in *scheda catastale*) che garantisce l'accesso ad un piccolo spazio a *ripostiglio* (foto **48 e 49**) dove è collocata la *centralina d'allarme anti-intrusione* (quella *interna* indicata con **2** nella foto **49** e quella *esterna* con **5** nella foto **05**) ed agli ultimi due

vani di piano e cioè il vano **bagno** (foto 47) dotato di un singolo affaccio verso *ovest* ed il sottostante cortile interno (occupato in parte anche dell'altra proprietà in aderenza e confinante) e l'unico vano a **camera matrimoniale**. (foto 50-51 e 52) di discrete dimensioni e dotato di generoso (quattro specchi ad anta) seppur singolo affaccio verso *est* e la sottostante pubblica *Via Morana*.

L'edificio denominato *abitazione* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale*, nel suo sviluppo *planivolumetrico* sono risultate conformi nella totalità ad esclusione dei sottostanti punti "inseriti" e descritti negli estratti planimetrici, da *scheda catastale* (scala 1:200) nei suoi *Piano Terra* e *Piano Primo* di seguito rappresentati ed i quali dovranno essere oggetto di aggiornamento e nuovo inserimento nello stesso documento.



Seguono estratti planimetrici da scheda catastale

estratto planimetrico da scheda catastale P.T.

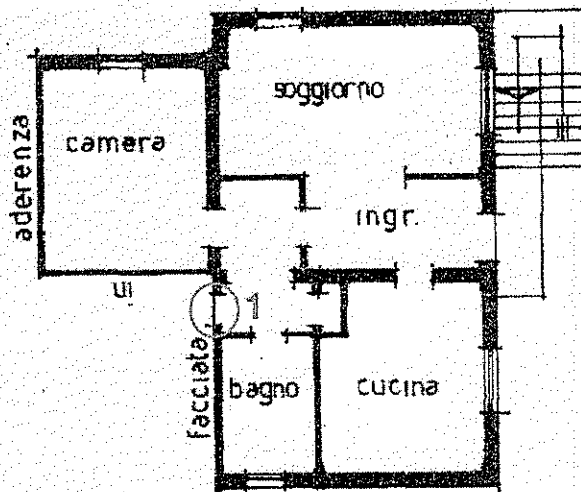


PIANO TERRA
h. 2.80 ml

Legenda:

-  = RIFACIMENTI
-  = DEMOLIZIONI
- 1 = nuovo spazio a **disimpegno-distribuzione** (foto 29 part. 1)
- 2 = nuovo spazio a **bagno** (foto 32 part. 1)
- 3 = muratura parziale del serramento originale (foto 05 part. 6 e foto 32 part. 3-3a)

estratto planimetrico da scheda catastale P.1



PIANO PRIMO
h. 2.90 ml.

Legenda:

- 1 = chiusura (foto 45 part. 3) di "vecchio" accesso non riportato in *scheda catastale*

Si precisa che tutti i serramenti posti al *Piano Terra*, in *alluminio* ed al *Piano Primo*, in *alluminio* sul lato esterno ed in *legno* sul lato interno, sono comunque a vetro singolo, privi di ogni tipologia utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente e quindi privi di ogni certificato di conformità. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*abitazione* è: **di mediocre pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali e di pari livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice, sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.**

I1 - B - magazzino - piccolo manufatto composto da unico livello: *Piano Terra* più *tettoria* (part. 2 foto 16, 17 e 18) separata ma compresa nella stessa identificazione catastale (vedi All.to 2) al FG 10 mapp. 1303 sub 3, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e facente parte integrante dell'edificio denominato *abitazione* sito in *Via Morana* al n° 4. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed in oggettivo stato di fatto. Ricadente e facente parte anch'esso, nonostante la tipologia architettonica e relativa *destinazione d'uso*, come da Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di *San Stino di Livenza* nella: **Zona agricola E - sottozona E3 a scopi agricolo-produttivi e residenziali con classificazione P1 in riferimento al P.A.I. ed aree soggette a rischio idraulico BASSO in riferimento al P.G.B.**

Il fabbricato (foto 05, da 08 a 11 e 13, 14, 19 e 20) semplice manufatto fin dalle origini destinato a *pollaio per galline ovaiole* e *magazzino* ed attualmente destinato a semplice **magazzino** (*magazzino in scheda catastale*) è collocato nella parte *sud* del lotto-mappale 1303 descritto in precedenza, posto in aderenza, verso *nord* ad immobile di altra proprietà edificato successivamente e con di fronte, a *sud* (foto 16, 17 e 18) una piccola porzione di *cortile* di pertinenza, ove insiste l'**Immobilabile n° 2** in *E.I.* (foto 16) e dove, in tempi recenti ed isolatamente è stato realizzato (part. 2 foto 09, 10 e 11 e part. 3 foto 17 e 18) un piccolo *servizio igienico* (WC) in blocchi di cls (calcestruzzo) che, date la sua tipologia, volumetria e destinazione d'uso, non necessita di alcun aggiornamento edilizio-amministrativo.

Il manufatto a **magazzino** ha limitate dimensioni (foto 08, da 08 a 11 e 13, 14, 18, 19 e 20) ed il suo stato manutentivo generale è alquanto in abbandono e non ha mai subito alcun intervento a carattere tecnologico e migliorativo.

La tipologia strutturale era ed è in blocchi di cls (calcestruzzo) per le pareti verticali ed in legno per quelle orizzontali e relativo solaio di copertura. Data la sua destinazione d'uso non si può parlare di tipologia architettonico-costitutiva, che comunque, è consona all'anno di realizzazione, con uno sviluppo geometrico a quadrato. confina: a *nord* (foto 21) con la parte sud del lotto-mappale a *giardino* di pertinenza del corpo edilizio denominato *abitazione*, ad *est* (foto 13-14 e 16) con l' **Immobilabile**

n° 2 in E.I. (foto 13, 14 e 16) a sud ed ovest (foto 08-09-10-11 e 17-18) con le parti restanti dei lotti mappali 1303 e 1284. L'immobile in **Esecuzione** è ubicato in **unico livello** (vedi *scheda catastale* in All.to 2) al *Piano Terra*, dove trovano spazio due distinte funzioni, originarie e tutt'ora mantenute e cioè quella (lato dx foto 20) a **pollaio** e quella (foto 20) a **magazzino**.

n.b. - non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato *abitazione*.

Il manufatto in esecuzione denominato *magazzino* e le sue rispettive parti riferite ai due singoli spazi presenti e costituenti l'immobile, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato conforme con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del *magazzino* è: **di corrispondente livello alla destinazione d'uso**, nonostante la sua buona metratura interna. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione di beni - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,35**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: Fine anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: Maggio 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza interna di circa: Vedi Scheda Catastale

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Vedi Relazione Peritale in parte Descrizione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (A3/ab. di tipo economico) PT	sup lorda di pavimento	69,55	1,00	69,55	€ 600,00

U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (A3/ab. di tipo economico) P1	sup lorda di pavimento	89,05	1,00	89,05	€ 600,00
U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (cantina e C.T.) PT	sup lorda di pavimento	25,75	0,70	18,03	€ 600,00
U.N.1 - I1 - magazzino San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (compresa tettoia) PT	sup lorda di pavimento	53,00	0,70	37,10	€ 600,00

213,73

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2015

Zona: San Stino di Livenza

Tipologia: Abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B - garage**

I2 - C - garage - immobile (part. 3 foto **05**, part. 4 foto **07-08** e **10**, part. 2 foto **13**, part. 1 foto **14** ed interno foto **15**) costituito da un manufatto di forma rettangolare con il lato lungo parallelo alla pubblica *Via Morana*, posto in senso longitudinale rispetto al lotto mappale 1303 ed attualmente destinato a **magazzino-deposito** (*garage in scheda catastale*) identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **10** mapp. **1303 sub 2** e definito con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* ed avente appunto funzione originaria di **garage** per l'edificio denominato *abitazione* sito in *Via Morana* al n° 4. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed in oggettivo stato di fatto. Ricadente e facente parte anch'esso, come da Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) del Comune di *San Stino di Livenza* della: **Zona agricola E - sottozona E3 a scopi agricolo-produttivi e residenziali con classificazione P1 in riferimento al P.A.I. ed aree soggette a rischio idraulico BASSO in riferimento al P.G.B.**

Il fabbricato (foto **05**, **07**, **08** e **13**, **14**, **15** e **16** parte) semplice manufatto destinato a *garage* fin dalle origini ma attualmente destinato a semplice **magazzino-deposito** (*garage in scheda catastale*) è

collocato nella parte *sud* del lotto-mappale 1303 descritto in precedenza, isolato ed abbastanza distante dall'*Immobile n° 1 - abitazione* ma vicino e quasi collegato nel suo angolo superiore, verso *ovest* all'immobile a *magazzino* precedentemente descritto. E' praticamente circondato da gran parte della superficie ad *orto e/o cortile* delle rispettive porzioni dei lotti mappali di proprietà, 1284 e 1303 in E.I.. Nel suo lato *ovest* vi è costruita una *tettoia* (part. 2 foto **16,17** e **18**) che, stranamente, appartiene catastalmente (vedi relativa *visura* e *scheda catastale* - All.to **2**) al manufatto *magazzino* (*accessorio* dell'*abitazione* e parte integrante dell'*Immobile n° 1* in E.I.) e che "ripara" dalla luce più forte i due affacci del fabbricato. L'accesso allo stesso è garantito dal comodo ed adeguato *portale* (foto **13**, foto **14** part. 3 e foto **16** part. 1) composto da semplice saracinesca rotolante in doghe orizzontali in lamiera zincata.

Il manufatto a *garage* ha più che generose dimensioni (foto **14** part. 1-2 e foto **15**) ed il suo stato manutentivo generale è alquanto in abbandono e non ha mai subito alcun intervento a carattere tecnologico e migliorativo.

La tipologia strutturale era ed è in blocchi di cls (calcestruzzo) per le pareti verticali ed in legno per quelle orizzontali e relativo solaio di copertura. Data la sua destinazione d'uso non si può parlare di tipologia architettonico-costitutiva, che comunque, è consona all'anno di realizzazione, con uno sviluppo geometrico a rettangolo. confina: a *nord* (foto **13** e **21**) con la parte sud del lotto-mappale a *giardino* di pertinenza del corpo edilizio denominato *abitazione*, ad *est* (foto **07**) con porzioni dei due lotti mappali 1284 e 1303 più la vicina e parallela pubblica *Via Morana*; a *sud* ed *ovest* (foto **08-09-10-11**) con le parti restanti dei lotti mappale 1303 e 1284. L'immobile in *Esecuzione* è ubicato in *unico livello* (vedi *scheda catastale* in All.to **2**) al *Piano Terra*, dove trova spazio un'unica funzione a *magazzino-deposito* invece che a *garage*, come in origine ed ancora in *scheda catastale*.

n.b. - non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato *abitazione*.

Il manufatto in esecuzione denominato *garage* e le sue rispettive parti riferite ai due singoli spazi presenti e costituenti l'immobile, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato conforme con quanto riportato nella *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del *garage* è: *di corrispondente livello alla destinazione d'uso*, nonostante la sua più che abbondante metratura interna. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to **2**) alla *scheda catastale*.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale: separazione di beni - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Fine anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza interna di circa: come da Scheda Catastale

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I2 - garage San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 2 (C6/stalla scud. rim. autorim.) PT	sup lorda di pavimento	58,00	0,70	40,60	€ 600,00

40,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2015

Zona: San Stino di Livenza

Tipologia: Abitazione Civile

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Descrizione: **agricolo di cui al punto C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B**

I3 - Immobile (foto **07-08** e **09**) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **10** mapp. **1284** e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno*. e di *esclusiva pertinenza* degli **immobili n° 1** e **2** appena descritti e distinti in **A - abitazione**, **B - magazzino**, e **C - garage**, con una superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) pari a mq **485,00** (4 are - 85 centiare) ma che da riscontro grafico rilevato dall'*estratto di mappa in scala 1:2000* la stessa risulta essere pari a mq **636,00** e di fatto costituente parti di *cortile* interno e di *prato* degli stessi fabbricati citati, di pertinenza degli stessi e di impossibile utilizzo fondiario e quindi, in merito alla successiva

valutazione economica generale, considerato con un valore pari ad € 0,00.

Confinante: a **nord** (foto 02, 13 e 21) con porzione del lotto mappale 1303, l'**immobile n° 1** denominato **A – abitazione** ed altro terreno (mapp. 1302) ad **est** (foto 02 e 07) con la pubblica **Via Morana**, a **sud** (foto 02-07-08 e 09) con altro terreno (mapp. 1285) di ampie dimensioni e decisamente esteso in lunghezza (**nord-sud**) e ad **ovest** (foto 02-08-09 e 11) con altro terreno (mapp. 1286) anch'esso di generose dimensioni. La sua geometria planimetrica è lineare ma con uno sviluppo a "cinturaferro di cavallo" stretto e lungo rispetto ai confinanti mappale citati in precedenza. La sua superficie totale pari a mq 636,00, come anticipato in premessa, non corrisponde a quella, pari a mq 485,00 riportata sia nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento sia nella Visura Catastale.

La **destinazione d'uso** certificata (vedi All.to 2) dal Comune di **San Stino di Livenza** è corrispondente a: **Zona agricola E - sottozona E3 a scopi agricolo-produttivi e residenziali con classificazione P1 in riferimento al P.A.I. ed aree soggette a rischio idraulico BASSO in riferimento al P.G.B.**

Questo terreno (foto 02-07-08-09 e 11) di discreta superficie ma contorta ed articolata estensione, al momento del sopralluogo risulta completamente impostato a cortile e prato. La sua struttura planimetrica, le pertinenze adiacenti e le distanze dai confini fanno sì che, nonostante la metratura e la Destinazione Urbanistica, il lotto sia fortemente inutilizzabile per fini edilizi. Si precisa inoltre che il possibile utilizzo della sua "capacità" volumetrica all'interno dell'intero complesso di proprietà in Esecuzione (mapp.li 1284 e 1303) non sia potenziale per un utilizzo (questo anche per la sua valutazione commerciale e di stima nella specifica tabella riassuntiva finale) dati i "vincoli" metrici e parametrici distinti e specificati dalla Zonizzazione e NTA vigenti del Comune appartenente (così come evidenziato negli specifici punti riportati nell'All.to 2)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione di beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **636,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia uniforme e pianeggiante
 Tessitura prevalente terra mista a ghiaia
 L'edificio è stato ristrutturato nel: mai
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee prato incolto
 Colture arboree prato incolto
 Selvicolture alberature sparse ad alto fusto della famiglia delle latifoglie

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I3 - PERTINENZA esclusiva fabbricato San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1284 (T/terreno)	sup lorda di pavimento	636,00	0,00	0,00	€ 600,00
				0,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2015

Zona: San Stino di Livenza

Tipologia: Abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN STINO di LIVENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio Euro 1400 tra il minimo di Euro 1200 ed il massimo di Euro 1600..

8.3 Valutazione corpi:**A - abitazione e magazzino. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (A3/ab. di tipo economico) PT	69,55	€ 600,00	€ 41.730,00
U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (A3/ab. di tipo economico) P1	89,05	€ 600,00	€ 53.430,00
U.N.1 - I1 - abitazione San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (cantina e C.T.) PT	18,03	€ 600,00	€ 10.815,00
U.N.1 - I1 - magazzino San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 3 (compresa tetto- ia) PT	37,10	€ 600,00	€ 22.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.235,00
Valore corpo			€ 128.235,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.235,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.235,00

B - garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I2 - garage San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1303 sub 2 (C6/stalla scud. rim. autorim.) PT	40,60	€ 600,00	€ 24.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.360,00
Valore corpo			€ 24.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.360,00

C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I3 - PERTINEN- ZA esclusiva fabbricato San Stino di Livenza (VE) FG 10 mapp. 1284 (T/terreno)	0,00	€ 600,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00

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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione e magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	213,73	€ 128.235,00	€ 128.235,00
B - garage	Garage o autorimessa [G]	40,60	€ 24.360,00	€ 24.360,00
C - appezzamento di terreno pertinenziale ai corpi A e B	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 0,00
			TOTALE	€ 152.595,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.889,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.205,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.000,00

Data generazione:
18-05-2016 17:05:04

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

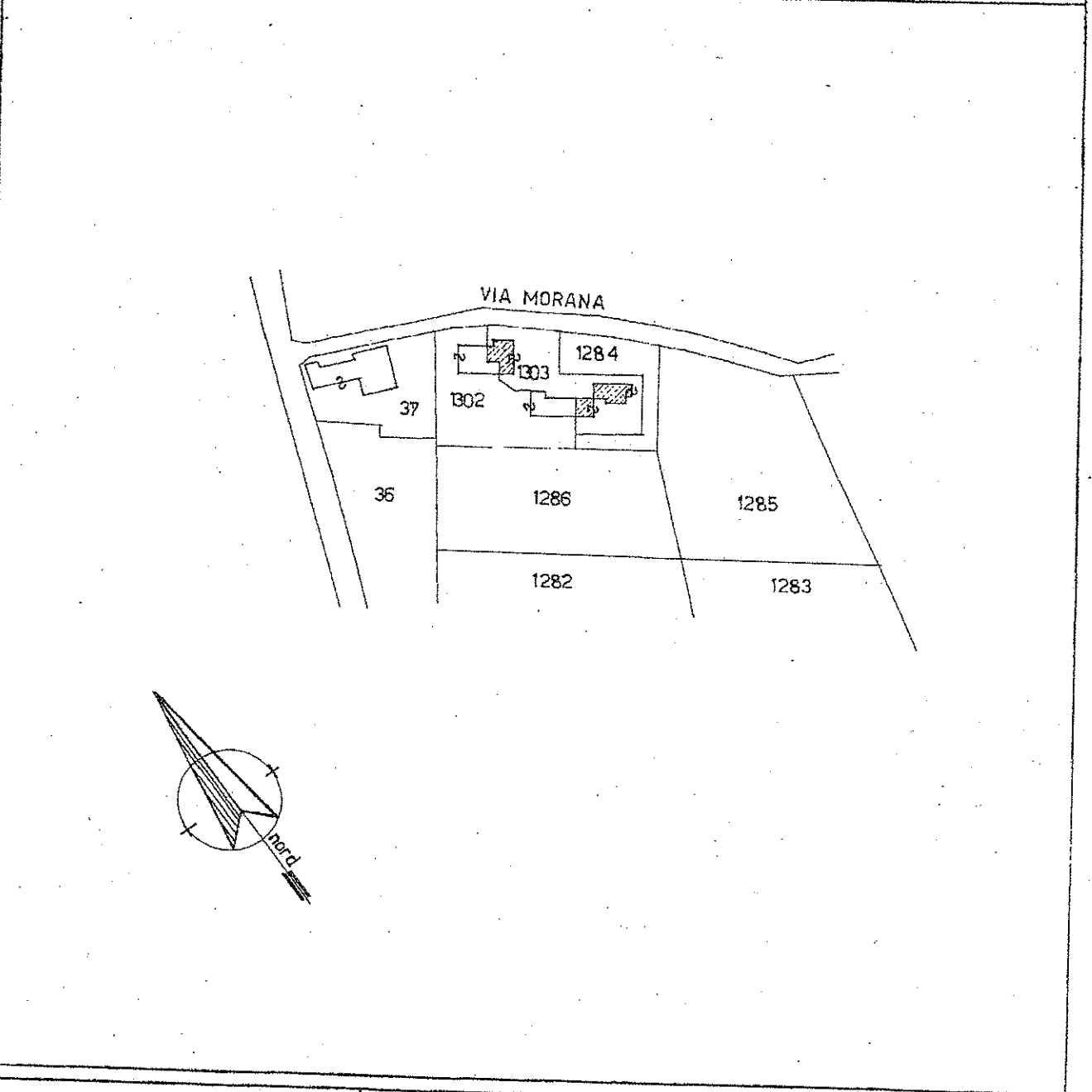
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>SANTO STINO DI LIVENZA</u>		C.T. Sez. U	Fgl. 10 Mapp. 1303
Via/piazza <u>VIA MORANA</u> n. _____		C.E.U. Sez. U	Fgl. 10 Mapp. 1303
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1: 2000	Tipo mappale n. 5950 del 30.04.98



Nome - Istituto Provinciale e Zecca dello Stato s.r.l.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo DC2637/98

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____

L'operatore _____

IL TECNICO

02.04.98

Data

[Signature]

firma e timbro

Ultima Planimetria in atti
Data presentazione 06/07/1998 e sostituito: 23/02/2016 EP/1. PN0014668 - Richiedente
Scheda 1 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 10 Particella: 1303 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

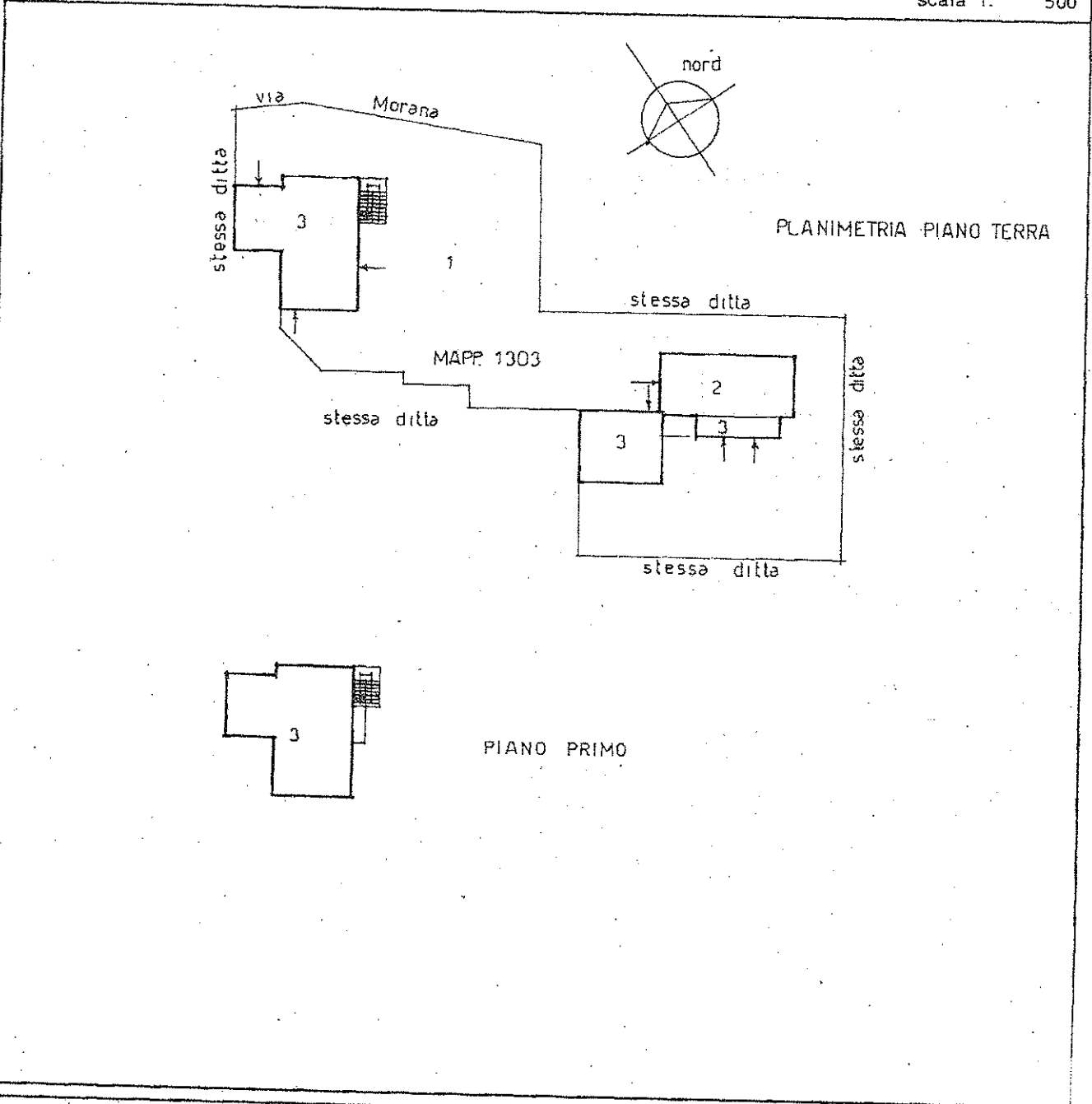
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
S. STINO DI LIVENZA	U	10	1303	5950	30.04.98

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale.

Protocollo DC2637/98
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

L'operatore

IL TECNICO

02.04.98

data

firma e timbro

Ultima Planimetria in atti.
Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 23/02/2016 - n. PN0014668 - Richiedente
Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 10 Particella: 1303 - Elaborato planimetrico

Linea - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.X.

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappate n.			del
SANTO STINO DI LIVENZA		U	10	1303	5950			30.04.98
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE	
1303	1	Via Morana		T			Bene comune non censibile (area scoperta)	
1303	2	Via Morana		T			garage	
1303	3	Via Morana		T-1			abitazione	

Roma - Ufficio Catastro e Zecce detto Sano - p.v.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo D02637/98 - 6 LUG. 1998

L'operatore

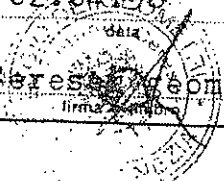
IL TECNICO

02.04.98

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

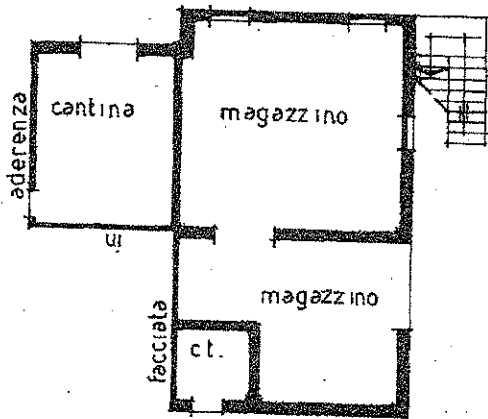
Ceresato Leon.
firma



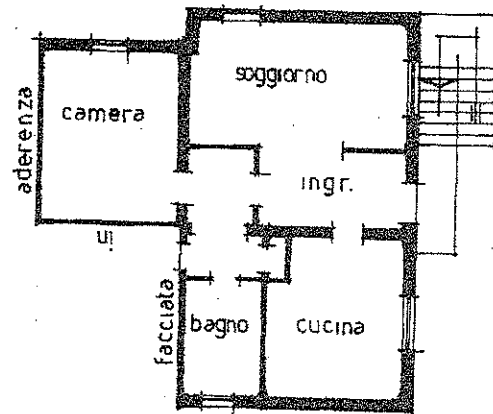
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 10 Particella: 1303 - Elaborato planimetrico



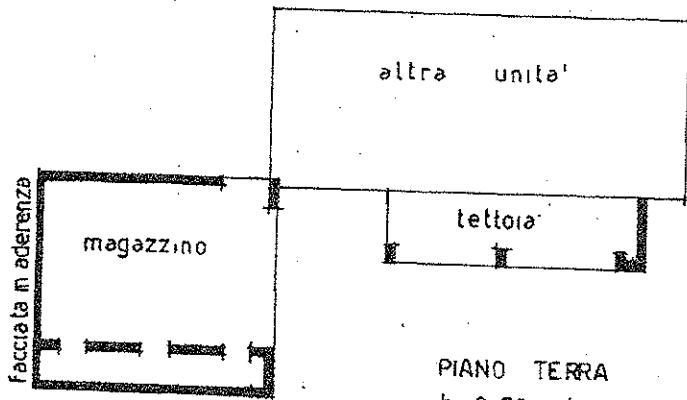
Planimetria di u.i.u. in Comune di S. STINO DI LIVENZA via MORANA civ.



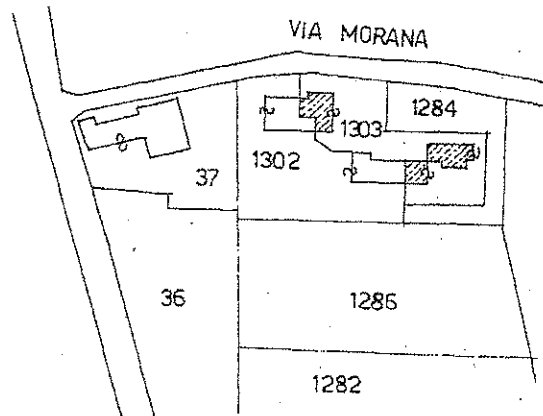
PIANO TERRA
h. 2.80 ml



PIANO PRIMO
h. 2.90 ml



PIANO TERRA
h. 2.50 ml



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 10 SCALA 1:2000 ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (1373) - < Foglio: 10 Particella: 1303 - Subalterno 3 >
VIA MORANA, piano: T.1.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. [REDACTED]**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 23/02/2016 - n. PUNTO 4007 - Richiedente
Tot. schede: 110 Formato di acq.: A4(2) della provincia di ...
data 01.04.98 Firma [REDACTED]

MODULARIO
a.c. n. 497



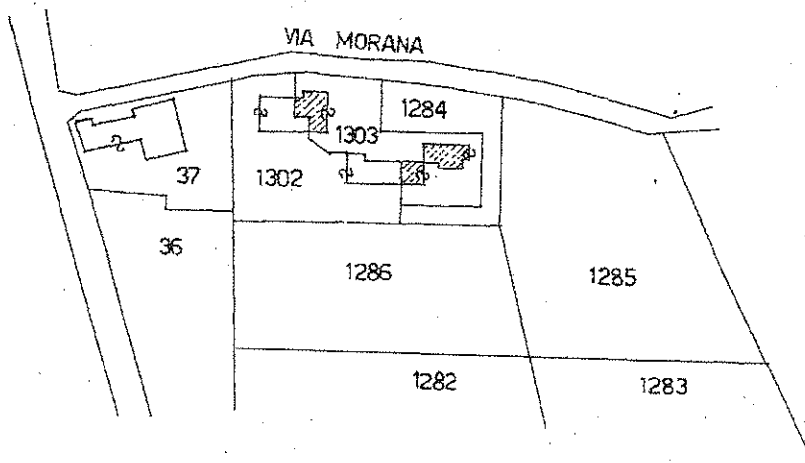
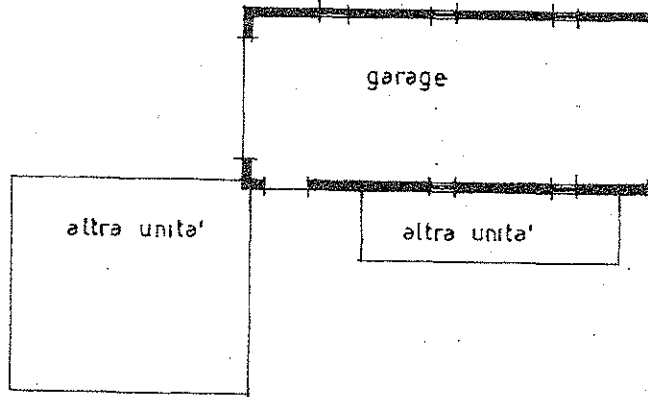
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....S.STINO DI LIVEZZA..... viaMORANA..... civ.....

PIANO TERRA
H. 3.00 ml.



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 10 SCALA 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVEZZA (1373) - Foglio: 10 Particella: 1303 - Subalterno 2 >
VIA MORANA, 1303 - T. 1303 - P. 1303 - S. P. V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

002637 / 25

Identificativi catastali
Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 23/02/2016 - n. PNU014661 - Richiedente
Tot. schede: 100 Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1
data 02.04.98 Firma [redacted]

N=24500

E=22000

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore MASSIMO ESPOSITO

I Particella 1303

Vls. kel (0.90 euro)

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA

Foglio: 10

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Mar-2016 11:35:55
Prot. n. T116357/2016

