
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Verga n.4 – loc. Corbolone - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Immobili intestati per intero alla signora Strazza Maclovio:

- foglio 7, particella 814, subalterno 3, piano T, Bene Comune Non Censibile ai sub. 8 e 9;

- foglio 7, particella 814, subalterno 8

categoria C/6, classe 7[^], consistenza 12 mq, superficie 16 mq., rendita € 19,21;

- foglio 7, particella 814, subalterno 9

piano T-1, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 278,37;

- foglio 7, particella 814

Ente urbano, superficie catastale 702 mq.

2. Possesso

Gli immobili non sono occupati, liberi da persone e cose

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Gli immobili sono attualmente accessibili al solo piano terra

4. Creditori Iscritti

Unicredit S.p.A.

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 0,00

Beni in San Stino Di Livenza (Venezia)
Località Corbolone
Via Giovanni Verga n.4

Lotto: 001

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 di tipo civile [A2] sito in frazione: Corbolone, via Giovanni Verga n.4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 814, subalterno 8, piano T, categoria C/6, classe 7[^], consistenza 12 mq., superficie 16 mq., rendita € 19,21.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: mappali 847, 741, 813, 788.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 814, subalterno 9, piano T-1, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 278,37.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: mappali 847, 741, 813, 788.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 814, Ente urbano, superficie catastale 702 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 21/10/2004 prot. n. VE0189582 in atti dal 21/10/2004 (n. 189582.1/2004)

Confini: mappali 847, 741, 813, 788.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

In data 31 maggio 2016 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il successivo 1° giugno ho provveduto a comunicare tramite raccomandata alla signora [redacted] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 24 giugno 2016 alle ore 9.30 presso l'abitazione di via G. Verga a San Stino di Livenza.

Ho quindi provveduto ad informare dell'appuntamento anche il sostituto custode dell'Associazione Notarile per le esecuzioni immobiliari che ha confermato anche la sua presenza.

Come stabilito il giorno 24 giugno, pur essendo stata restituita al mittente la raccomandata

inviata, mi sono ugualmente recato sul posto per verificare i beni da periziare.

Da informazioni avute dai vicini ho saputo che la casa era disabitata da circa tre anni e mi sono quindi recato presso il municipio di San Stino di Livenza per richiedere copia delle pratiche edilizie all'ufficio tecnico e successivamente all'ufficio anagrafe dove sono stato informato che la proprietaria aveva nel frattempo spostato la residenza in comune di Jesolo.

Via mail ho contattato l'ufficio anagrafe di Jesolo dal quale ho potuto conoscere il nuovo recapito (Via Padova n. 10 Villa Angela int. 1).

Il 27 giugno ho inviato altra raccomandata al nuovo indirizzo e questa volta, pur non avendola nuovamente ritirata, tanto che anche questa è ritornata al mittente, la signora [REDACTED] il 29 giugno mi ha contattato telefonicamente precisando che non intendeva essere presente alle operazioni peritali e che comunque avrei potuto accedere ai beni utilizzando le chiavi riposte su una trave di legno del portico sul retro dell'abitazione.

D'accordo con il sostituto custode, il giorno 13 luglio mi sono nuovamente recato presso i beni da periziare portando a termine il sopralluogo e le verifiche dei beni, ho consegnato le chiavi allo stesso custode che ha poi provveduto a far sostituire le serrature.

Ho quindi contattato l'ufficio tecnico per sapere se erano pronte le copie dei documenti richiesti, ma mi è stato riferito di riprovare verso la fine del mese di luglio.

Dopo altre richieste telefoniche mi è stato comunicato che la documentazione richiesta era pronta da ritirare il giorno 19 agosto.

Il giorno stabilito mi sono recato quindi nuovamente presso il comune di San Stino di Livenza per ritirare la copia degli atti richiesti il 24 giugno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a circa 400 metri, autostrada A4 a circa 1.500 metri

Servizi offerti dalla zona: farmacia, scuola elementare, parrocchia, azienda agricola, hotel, locali di ristorazione, alimentari, A.S.D. equitazione, autofficina.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

A favore di Unicredit S.p.A.

contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A rogito del Notaio Maria Sgorlon in data 05/07/2006 al n. di rep. 21330;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2006 ai nn. R.G. 30820 R.P. 7670;

Importo ipoteca: € 301.000,00;

Importo capitale: € 150.500,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva

A favore di Unicredit S.p.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Venezia sez. Portogruaro in data 10/08/2012 ai nn. di rep. 333/2012;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/08/2012 ai nn. R.G. 24972 R.P. 3707;
Importo ipoteca: € 105.000,00;
Importo capitale: € 90.738,84.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Udine in data 10/11/1982 ai nn. di rep. 1961/2012;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2012 ai nn. R.G. 31934 R.P. 4740;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 22.121,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di Centro Leasing S.p.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Firenze in data 26/03/2013 ai nn. di rep. 2012/2013;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/05/2013 ai nn. R.G. 14280 R.P. 1933;

Importo ipoteca: € 22.000,00;

Importo capitale: € 15.607,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

A favore di Unicredit S.p.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/02/2015 ai nn. di rep. 34/2015

Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/03/2015 ai nn. R.G. 6733 R.P. 4908.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, unicamente al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dall'ante ventennio al 03/10/2003.

In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/10/2003 al 05/07/2006 .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Sgorlon in data 03/10/2003 ai nn. di rep. 18077/6456.

Trascritto a Venezia in data 16/10/2003 ai nn. R.G. 39058 R.P. 24799.

Titolare/Proprietaria: [REDACTED] dal 05/07/2006 ad oggi (attuale proprietaria) .
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Sgorlon in data 05/07/2006 al n. di rep. 21329
 Trascritto a Venezia in data 10/07/2006 ai nn. R.G. 30819 R.P. 17664.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03C/0163
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato costituito da tre ville a schiera
 Oggetto: Nuova costruzione
 Presentazione in data 11/09/2003 al n. di prot. 17399
 Rilascio in data 11/05/2004 al n. di prot. 17399/10412

Numero pratica: 050/0026
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Modifiche interne
 Oggetto: Variante
 Presentazione in data 21/02/2005 al n. di prot. 3463
 Abitabilità/agibilità in data 10/04/2006 al n. di prot. 263/6355

7. Conformità edilizia:

Sul retro dell'abitazione è stato ricavato un portico con travature in legno non presente nelle planimetrie catastali e nei progetti approvati; per tale motivo è da ritenersi abusivo e come tale non considerato nella successiva valutazione.

Per la sua rimozione non sono necessari costi particolari che sono stati comunque tenuti in considerazione nella valutazione del fabbricato.

7. Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C2 - Residenziali di nuova formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Altro:	distanza dai confini: 5,00 ml. distanza tra i fabbricati: 10,00 ml. distanza dalla strada: 5,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di una abitazione in linea posta in testa al complesso, sviluppata su due piani fuori terra, dotata di un piccolo giardino perimetrale e di un garage posto a confine con la proprietà adiacente.

L'unità è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina con loggia verso il cortile posteriore, disimpegno e bagno con lavanderia ed al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno, e guardaroba con terrazza.

L'immobile in oggetto si trova in stato di abbandono da circa 3 anni con le relative conseguenze.

All'esterno sono presenti erbe infestanti, alcune rotture nei marciapiedi e distacchi di tinteggiatura dalle pareti, rovinata anche dall'umidità di risalita con alcuni danni minori agli scuretti ed alle porte esterne. All'interno sono stati rimossi buona parte degli impianti, e dei sanitari, mancano la caldaia e l'impianto di climatizzazione.

Le pareti e le pavimentazioni dei bagni e degli altri locali sono in buono stato, mentre la cucina è stata interessata da perdite di acqua e infiltrazione che ne hanno comportato un rilevante danneggiamento. Le pavimentazioni della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre nella zona notte in parquet.

I serramenti sono il legno con vetrocamera e scuretti in legno.

La copertura in coppi si presenta in buono stato.

Superficie complessiva di circa mq. **134,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4

Ha un'altezza interna di circa: 2.70 ml.

L'intero fabbricato è composto da 2 piani fuoriterza

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: buone Note: cancelletto pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: manuale con predisposizione elettrica condizioni: buone Note: cancello carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: gli scuretti, soprattutto al piano terra, risultano rovinati in diversi punti, mentre le finestre sono in buono stato
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare Note: le pareti risultano rovinate con distacchi di tinteggiatura e segni di infiltrazioni specialmente al livello del terreno
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: nella zona giorno e nei bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: nella zona notte

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split Note: l'impianto di climatizzazione era predisposto, ma sono state rimosse le unità meccaniche
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare Note: l'impianto elettrico è presente, ma sono stati rimosse la maggior parte delle prese, degli interruttori e dei punti luce
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in lamiera zincata condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone

Telefonico
 tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **buone**

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 condizioni: **da normalizzare**
 Note: impianto di riscaldamento a pavimento, ma è stata rimossa la caldaia

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Abitazione p.t.	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00	€ 950,00
Abitazione p.1	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00	€ 950,00
Terrazza e loggia	sup reale lorda	9,00	0,33	2,97	€ 950,00
Garage	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50	€ 950,00
		134,00		120,47	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali, i valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Venezia, F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t.	47,00	€ 950,00	€ 44.650,00
Abitazione p.1	63,00	€ 950,00	€ 59.850,00
Terrazza e loggia	2,97	€ 950,00	€ 2.821,50
Garage	7,50	€ 950,00	€ 7.125,00
Valore totale del corpo			€ 114.446,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	120,47	€ 950,00	€ 114.446,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:	€ 28.446,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.000,00

Data generazione:
30-08-2016 16:54:36

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

- Copia delle due raccomandate restituite al mittente
- Certificato di residenza della signora [REDACTED]
 - Visure catastali
 - Estratto dalla mappa catastale
 - Estratto dal P.R.G.C.
 - Estratto dalla Carta Tecnica Regionale
 - Planimetrie catastali
- Permesso di costruire n. prot. n. 17399/10412 del 11/05/2014
- D.I.A. prot. n. 3463 del 21/02/2005 con estratto dalle tavole grafiche
- Certificato di agibilità prot. n. 263/6355 del 10/04/2006
 - Fotografie dell'immobile e loro descrizione
 - Attestato di Prestazione Energetica

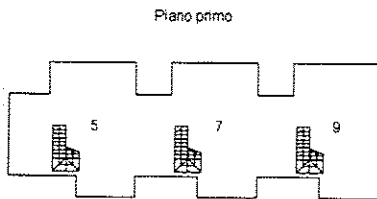
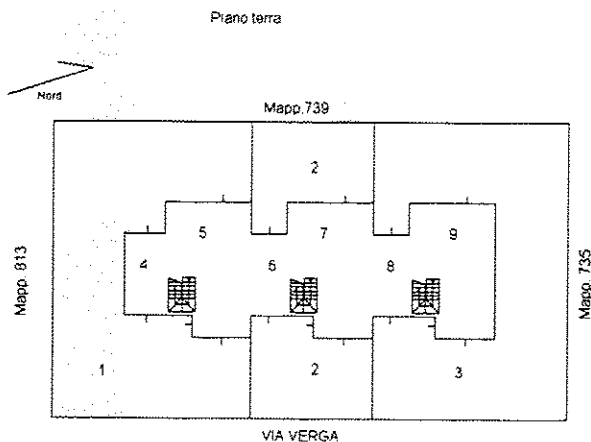
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Migotto Sandro Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 1615

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Comune di Santo Stino Di Livenza	Protocollo n. VE0054208 del 25/02/2005
Sezione: Foglio: 7 Particella: 814	Tipo Mappale n. 189582 del 21/10/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3713) - < Foglio: 7 - Particella: 814 - Elaborato planimetrico

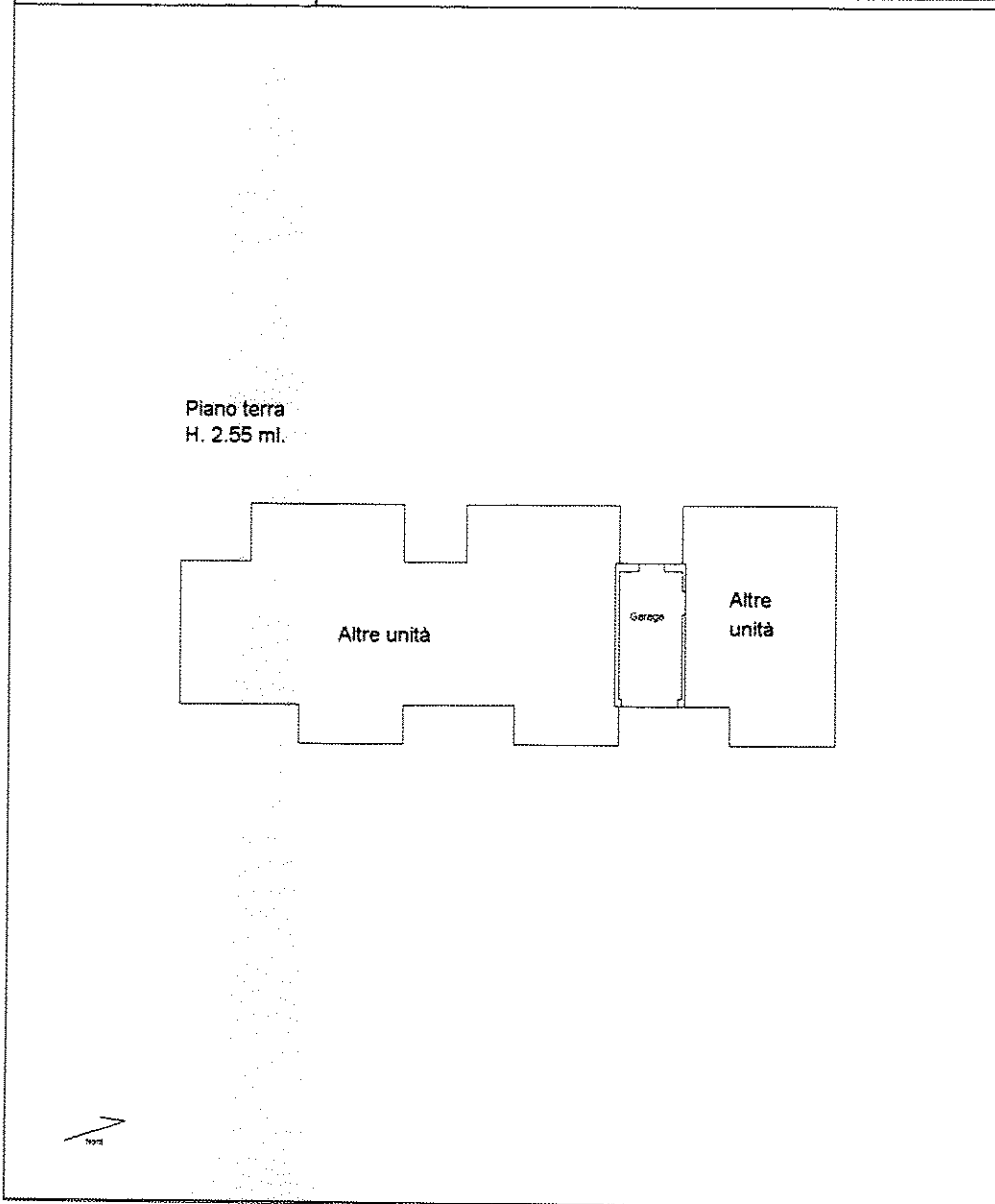


Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0054208 del 25/02/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza	
Via Verga civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Migotto Sandro Marco
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 814	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Venezia N. 1615

Scheda n. 1 Scala 1:200



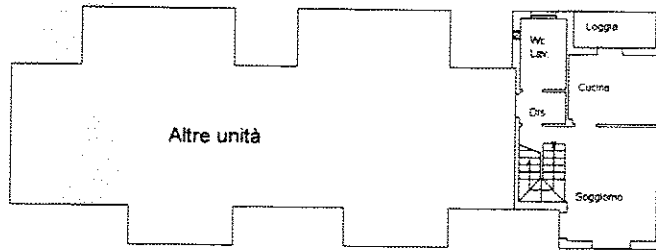
Stato dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (1373) - Foglio: 7 - Particella: 814 - Subalterno: 8 >
GIOVANNI VERGA piano: T;

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

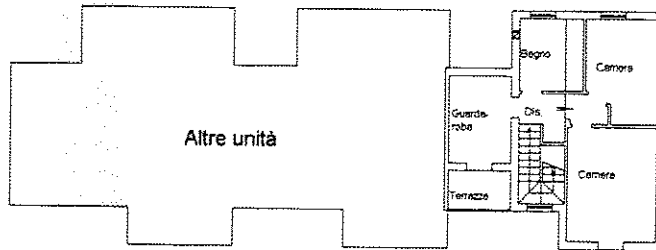
Dichiarazione protocollo n. VE0054208 del 25/02/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza	
Via Verga	civ.
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Migotto Sandro Marco
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 814	Prov. Venezia
Subalterno: 9	N. 1615

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra
H. 2.70 ml.



Piano primo
H. 2.70 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (0773) - < Foglio: 7 - Particella: 814 - Subalterno: 9 >
GIOVANNI VERGA piano: 1-1

10 metri