

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **239/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Fax: 0434581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in **Santo Stino Di Livenza (Venezia)**

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:

Fabbricato in Via R. Morandi n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 14, particella 275, subalterno 5, indirizzo Via Rodolfo Morandi 4, piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, consistenza 12, rendita € 836.66

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 14, particella 275, subalterno 6, indirizzo Via Rodolfo Morandi 4, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 60, rendita € 114.65

Alle unità sopra indicate compete la corte comune Fg. 14 n. 275 sub 4 – bene comune non censibile

Identificato al catasto Terreni:

foglio 14, particella 275, ente urbano di mq 890

N.B. I subalterni da 1 a 3 sono stati soppressi e quelli oggi censiti rappresentano l'intero corpo edificato sul mappale n. 275

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per quanto riguarda l'unità principale (sub.5) al piano terra per mancanza tramezza interna, primo piano per difformità dimensioni terrazza scoperta, sottotetto per difformità parete scale.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Oneri Reali a favore di Comune di Santo Stino di Livenza
Rogito: notaio Gramaticopolo in data 12/11/1981 ai nn. 13443
trascritto a Venezia in data 27/11/1981 ai nn. 20740/17027
E' onere dell'acquirente la verifica del contenuto del rogito notarile

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
contro Catto Alessandra -
Rogito: Tribunale di Pordenone in data 29/11/2013 ai nn. 1802
trascritto a Venezia in data 03/02/2014 ai nn. 2715/2077

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa
Rogito: Notaio De Mezzo in data 19/05/2005 rep. n. 385306
iscritto Venezia in data 26/05/2005 ai nn. 22763/5443

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Antonveneta spa
Rogito: Tribunale di Venezia in data 17/03/2010 rep. n. 1478
iscritto a Venezia in data 30/03/2010 ai nn. 10780/2307

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a.
Rogito: Tribunale di Venezia in data 17/06/2013 ai nn. 17986
iscritto a Venezia ai nn. 10780/2528

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese di gestione condominiale.
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal **19/05/2005** al - In forza di atto di compravendita
A rogito: notaio De Mezzo in data 19/05/2005 rep. n. 385305 - registrato a: San Donà di Piave in data 25/05/2005 ai nn. 1407 1T - trascritto a: Venezia in data 26/05/2005 ai nn. 22762/13380 coniugata in regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE:

1 - Licenza di agibilità laboratorio
Rilascio in data 28/06/1973 senza protocollo
NOTE: Non è stata ritrovata in Comune la pratica autorizzativa di costruzione iniziale del laboratorio

2 - Licenza ampliamento fabbricato magazzino
Rilascio in data 15/11/1974 al n. di prot.

3 - Licenza di abitabilità appartamento 1° piano
Rilascio in data 31/12/1976 al n. di prot.
NOTE: Non è stata ritrovata in Comune la pratica autorizzativa di costruzione dell'appartamento

4 - Permesso di costruzione in sanatoria
Rilascio in data 30/01/2004 al n. di prot. 16304/2559
NOTE: La sanatoria comprende il fabbricato come oggi esistente e prevedeva la demolizione del corpo esterno aggiunto della centrale termica

5 - Permesso di costruzione
Rilascio in data 16/05/2006 al n. di prot. 133/8904
NOTE: Il permesso autorizza la divisione in due unità del fabbricato (magazzino al PT e abitazione al 1°P)

Manca una licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato come oggi esistente.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stata demolita la centrale termica esterna; vi sono tramezze interne demolite e la terrazza al primo piano ha dimensioni inferiori.

E' onere dell'acquirente la verifica di tale fatto e la sua regolarizzazione, sul cui esito il CTU non assume alcuna responsabilità al riguardo.

Oneri Totali: € 3.500,00 per completamento e sanatoria pratiche edilizie

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di fabbricati sviluppati su tre piani fuori terra, con area scoperta di pertinenza, costruito in muratura e pilastri e travi in CA e solai in laterocemento. Il tetto è su pareti e tavelloni con manto di tegole e grondaie in lamiera verniciata; le pareti esterne sono tinteggiate con rivestimento plastico tipo graffiato. L'area è sistemata a giardino e corsie di manovra, con piantumazioni e siepi sui lati, recintata con muretto e ringhiera o rete metallica e cancello carrabile e pedonale. I serramenti esterni sono in profili di alluminio con scuri pure in alluminio o grate metalliche, la scala esterna di accesso al primo piano è rivestita in marmo con parapetto in metallo. Il piano terra è destinato parte a magazzino - garage con pavimento in piastrelle, pareti intonacate, controsoffitto modulare in pannelli di fibra minerale 50 x 50, parte a taverna con pavimento in legno, pareti e soffitti intonacati, porte interne impiallacciate o in metallo, bagno con pavimento e pareti in piastrelle. caminetto ad angolo in taverna. Il primo piano è costituito da un appartamento, raggiungibile tramite la scala esterna o tramite una scala interna; le finiture sono pavimenti in legno, pareti e soffitti intonacati, porte interne impiallacciate, caminetto nel soggiorno. Il secondo piano ad uso accessorio è raggiungibile dall'appartamento tramite scala interna e le finiture sono simili a quelle dell'alloggio. Il bagno ha pareti e pavimento in piastrelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gas di rete e di raffrescamento. Si ritiene che detti impianti non siano a norma con le norme in materia e per il riscaldamento non sia funzionante. Sarà onere dell'acquirente la verifica del funzionamento degli impianti e la messa a norma. Analogamente va verificata la correttezza dell'utilizzo del garage che non appare conforme alla normativa di prevenzione incendi vigente. E' esistente la centrale termica in corpo aggiunto all'edificio principale, che era da demolire secondo il permesso in sanatoria. Si terrà conto di tale fatto. Sarà anche onere dell'acquirente la verifica delle servitù in quanto la recinzione sul lato ingresso non appare corrispondente alla mappa catastale. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra magazzino e garage	sup lorda di pavimento	203,00	0,70	142,10
primo piano appartamento	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
primo piano poggioli	sup lorda di pavimento	49,00	0,33	16,17
primo piano veranda scoperta	sup lorda di pavimento	50,00	0,20	10,00
secondo piano accessorio	sup lorda di pavimento	32,00	0,70	22,40
Sommano				322,67

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

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2014 2° sem. Santo Stino di Livenza abitazioni civili valore unitario ottimo 1200-1600, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1020/mq in considerazione della tipologia, posizione, vetustà e manutenzione dell'immobile da valutare.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra magazzino-garage	142,10	€ 1.020,00	€ 144.942,00
primo piano appartamento	132,00	€ 1.020,00	€ 134.640,00
primo piano poggioni	16,17	€ 1.020,00	€ 16.493,40
primo piano veranda scoperta	10,00	€ 1.020,00	€ 10.200,00
secondo piano accessorio	22,40	€ 1.020,00	€ 22.848,00

Valore di stima

€ 329.123,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 84.423,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.500,00

Rifacimento planimetrie catastali

€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 240.000,00

Data generazione:
28-09-2015 10:09:52

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

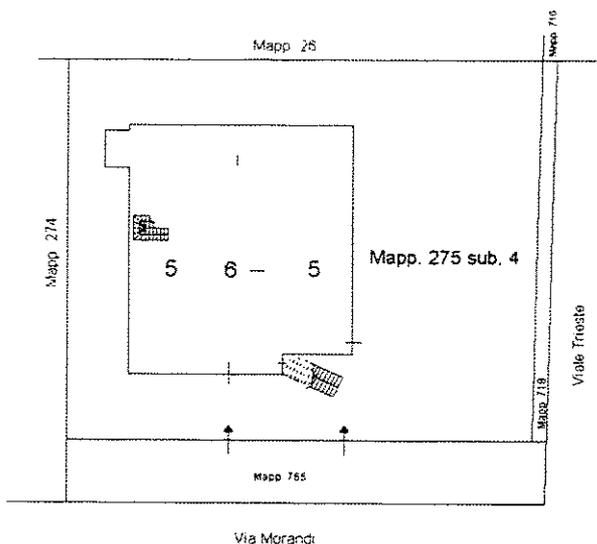
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

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

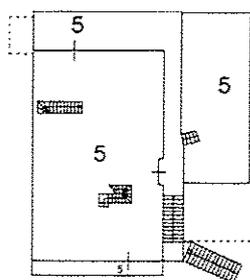
Comune di Santo Stino Di Livenza	Protocollo n. VE0048043 del 18/02/2005
Sezione: Foglio: 14 Particella: 275	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

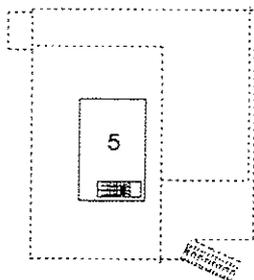
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2015 - Comune di SANTO STINO DILIVENZA (1573) - < Foglio: 14 - Particella: 275 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2015 - n. T96760 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Dichiarazione protocollo n. VE0048043 del 18/02/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Morandi oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 275
Subalterno: 5

Compilata da:
Ostan Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

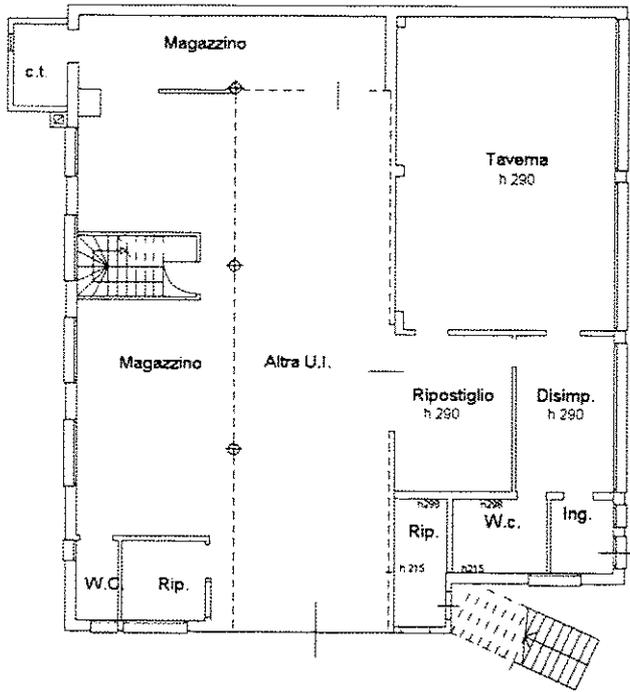
Prov. Venezia

N. 1375

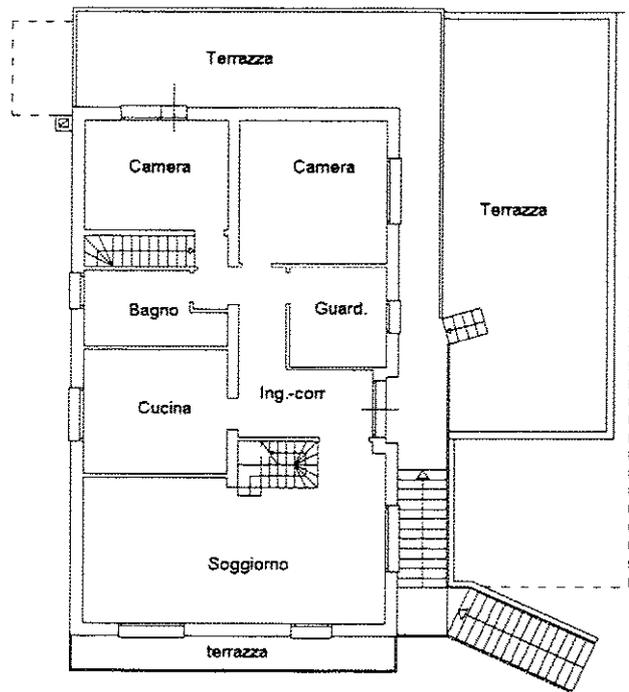
scheda n. 1

Scala 1:200

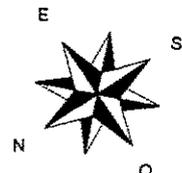
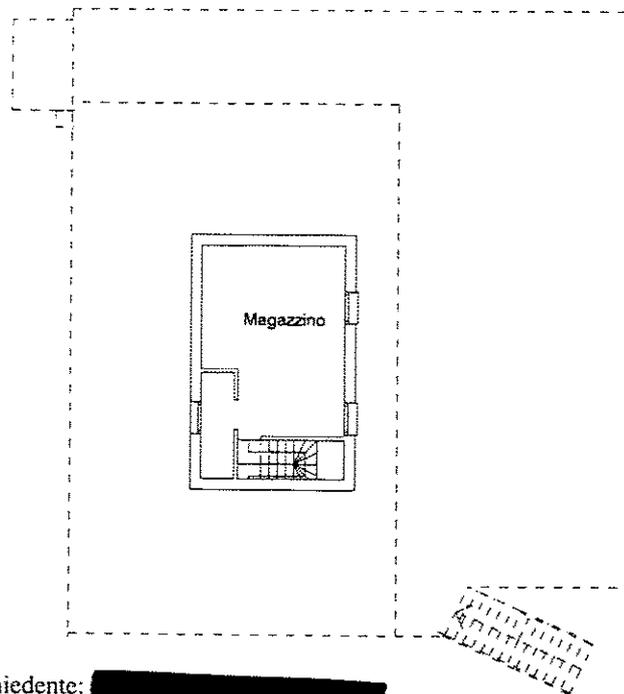
PIANO TERRA H 395



PIANO PRIMO H 290



SOTTOTETTO H 200



Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/07/2015 - Comune di Santo Stino Di Livenza (3751) - Foglio 14 - Particella 275 - Subalterno 5 - VIA RODOLFO MORANDI n. 4 piano: T-1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

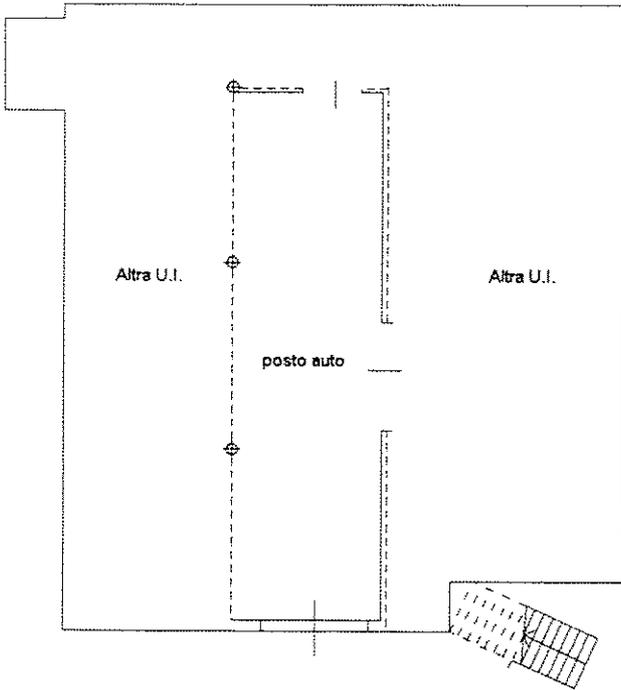
Dichiarazione protocollo n. VE0048043 del 18/02/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza
Via Morandi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 275
Subalterno: 6

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

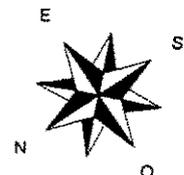
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H 395



Catasto del Fabbricati - Situazione al 08/07/2015 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (373) - < Foglio: 14 - Particella: 275 - Subalterno: 6 >
VIA RODOLFO MORANDI n. 4 piano: T;

10 metri



Ultima planimetria in atti