

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **270/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Casa singola con**  
**autorimessa e giardino**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 04726600267  
**Studio in:** Via F. Petrarca.10 - 33085 Maniago (PN)  
**Telefono:** 348 5183407  
**Fax:** 0427 731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it



**6. Misure Penali**

**Bene:** via Trento n. 14 - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Casa singola con autorimessa e giardino.

**Corpo:** Casa singola con autorimessa e giardino.

**Misure Penali:** NO.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Trento n. 14 - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Casa singola con autorimessa e giardino.

**Corpo:** Casa singola con autorimessa e giardino.

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato.

**8. Prezzo**

**Bene:** via Trento n. 14 - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Casa singola con autorimessa e giardino

**Prezzo da libero:** € 182.000,00

**Prezzo da occupato:** € //,00

Beni in Cinto Caomaggiore (Venezia)  
Località/Frazione  
via Trento n. 14

**Lotto: 001 - Casa singola con autorimessa e giardino**

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: Casa singola con autorimessa ed giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n. 14

**Quota e tipologia del diritto**

5/6 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 1- 1h):**

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1000/1000, foglio 9, particella 401, subalterno 1, scheda catastale n. 1630, indirizzo via Trento n. 14, piano T - 1, comune Cinto Caomaggiore, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5, superficie Totale 218 mq; Totale escluse le arre scoperte:210 mq, rendita € 592,63.

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987. D [redacted]

[redacted] proprietà 1/2 fino al 29-11-2007. Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Rendita 1.224 lire.

Variazione del 01-01-1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Rendita 592,63 euro /1.147.500 lire.

DENUNZIA [redacted] protocollo n. VE0010179 in atti dal 17-01-2008 - Registrazione: UR - Sede Portogruaro - Volume: 2008 n. 8 del 10-01-2008 - Dichiarazione di G [redacted] 7.1/2008). [redacted]

[redacted] proprietà per 1/6

fino al 13-01-2011.

DENUNZIA [redacted] protocollo n. VE0052810 in atti dal 21-02-2011 - Registrazione a Portogruaro - Volume: 9990 n. 68 del 14-02-2011 - Dichiarazione di successione (n. 2895.1/2011) [redacted]

RSL 68P46 F205L - Proprietà per 1000/1000.

Variazione del 09-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Superficie catastale Totale 218 mq /Totale escluse le aree scoperte 210 mq - Rendita 592,63 euro

Confini: Nord: foglio n. 9 - particelle n. 1114 - 1115;Est: foglio n. 9 - particelle n. 395 - 440;Sud: Pubblica via Trento;Ovest: foglio n. 9 - particella n. 402.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

prietà per 1000/1000, foglio 9, particella 401, subalterno 2, scheda catastale 1679, indirizzo via Trento n. 14, piano T, comune Cinto Caomaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, superficie Totale 32 mq, rendita euro 20,19

**Derivante da:** [redacted]

maggior il [redacted] proprietà 1/2 fino al 29-11-2007 [redacted]

[redacted] a Pincara [redacted] proprietà 1/2 fino al 29-11-2007. Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 2 - Categoria C/6 - Classe 6 - Consistenza 23 mq - Rendita 124 lire.

Variazione del 01-01-1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 2 - Categoria C/6 - Classe 6 - Consistenza 23 mq - Rendita 20,19 euro / 39.100 lire.

DENUNZIA [redacted] protocollo n. VE0010179 in atti dal 17-01-2008 - Registrazione: UR - Sede Portogruaro - Volume: 2008 n. 8 del 10-01-2008 - Dichiarazione di [redacted] (907.1/2008); [redacted]

20 [redacted] per 1/6 fino al 13-01-2011.

DENUNZIA [redacted] protocollo n. VE0052810 in atti dal 21-02-2011 - Registrazione a Portogruaro - Volume: 9990 n. 68 del 14-02-2011 - Dichiarazione di successione (n. 2895.1/2011). [redacted]

Variazione del 09-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Subalterno n. 2 - Categoria C/6 - Classe 6 - Consistenza 23 mq - Superficie catastale Totale 32 mq - Rendita 20,19 euro.

Confini: Nord: foglio n. 9 - particelle n. 1114 - 1115;Est: foglio n. 9 - particelle n. 395 - 440;Sud: Pubblica via Trento;Ovest: foglio n. 9 - particella n. 402.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errore Intestazione e di attribuzione delle quote proprietà.

Regolarizzabili mediante: relazione di professionista, oltre a diritti ed oneri.

Descrizione delle opere da sanare: nei certificati catastali relativi al sub n. 1 e sub n. 2 viene erroneamente indicata la [redacted] me proprietaria in quota 1.000/1.000 dal 13-01-2011 all'attualità, contrariamente a quanto riscontrato nelle note di trascrizione relative

ai beni in oggetto. Inoltre non viene indicato [redacted] e intestatario in quota di proprietà. Ovvero, il bene risulta in proprietà di [redacted] e [redacted] e [redacted].  
Relazione e diritti per un totale di € 200,00.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità schede catastali.  
Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA, oltre a diritti ed oneri di professionisti. Per i costi vedi import cumulative della S.C.I.A. in sanatoria necessaria per sanare le irregolarità planimetriche.  
Descrizione delle opere da sanare: sussistono nello stato di fatto difformità relativamente alle murature interne rispetto a quanto riportato nelle schede catastali, sia quella relativa al sub. n. 1, sia quella al sub n. 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: I fabbricati come sopra censiti insistono su area di pertinenza scoperta di superficie complessiva pari a 1.240 mq identificata al catasto al foglio n. 9 - particella n. 401, alla quale non viene assegnato uno specifico subalterno classificandola come ente urbano. Trattasi comunque di area comune alle due unità immobiliari.*

*L'area viene come di seguito censita al catasto: Impianto meccanografico del 19-01-1976*

*per 1/2 fino al 30-12-1977;*

*[redacted] proprietà per 1/2 fino al 30-12-1977. Catasto terreni - Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Qualità Seminativo arborato - Classe 2 - Superficie 12.40 (ha.a.ca.) - R.D. 18.600 lire - R.A. 9.920 lire. Tabella di variazione del 30-12-1977 in atti dal 01-07-1980 (n.578) Catasti terreni - Foglio n. 9 - Particella n. 401 - Qualità Classe ENTE URBANO - Superficie 12.40 (ha.a.ca.)*

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Edificio sorge in area residenziale caratterizzata di case singole od a schiera e piccoli condomini presso il centro del paese.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno di rilievo.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, scuole, chiese, servizi civici, impianti sportive, bar e centri ricreativi, ecc.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago Perisotto e Premarine, Parco Regionale del Reghena.

**Attrazioni storiche:** Concordia sagittaria, insediamento paleocristiano, con Basiliche, Cattedrali e Musei.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee e trasporto locale 500 m, Stazione ferroviaria Portogruaro 8 km, Aeroporto di Venezia 70 km, Aeroporto di Treviso 66 km, Aeroporto di Trieste 70 km, svincolo Autostrada A28 2 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari [redacted] dente altrove (Allegato n. 2 - 2a).

Note: Da quanto si evince dal Certificato cumulativo del 15-03-2017 risulta che in via Trento n. 14 sono residenti oltre alla [redacted]

[redacted] - 3a)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia - Ufficio territoriale di Porto-

guaro, con comunicazione del 14-03-2017, non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile (Allegato n. 4).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop. contenente da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 26/01/2010 ai nn. 22546/8952; Iscritto a Venezia in data 29/01/2010 ai nn. 3367/684; Importo ipoteca: € 195.000; Importo capitale: € 130.000; Note: L'ipoteca è stata istituita a favore della

[redacted] quale debitore ipotecario in ragione di 1/6, [redacted] le debitore di ipoteca in ragione di [redacted] [redacted] le debitore di ipoteca in ragione dei 4/6 [redacted] tiano, nato a No [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] Rossella, [redacted] Pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 08/08/2016 al nn. 26312/17777; [redacted] [redacted] utata in quota di 5/6; [redacted] [redacted] ato in quota di 1/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola con autorimessa e giardino

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia://

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - In merito si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione potrebbe essere sottoposta all'adattabilità ai requisiti di legge per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Con l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata di Cinto Caomaggiore non è stato rinvenuto il certificato di attestazione energetica nel fascicolo relative all'immobile. Con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo si precisa che non è stato possibile predisporre il su menzionato certificato di attestazione energetica, in quanto l'impianto termico presente non è stato sottoposto alle verifiche periodiche previste dalla normativa di riferimento ed il suo relative libretto non risulta registrato al catasto regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto si evince dalla Certificazione di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori, emesso dal comune di Cinto Caomaggiore - a firma del Responsabile del Servizio Tecnico in data 20-03-2017, l'immobile non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della legge 17-08-1942 n. 1150 (Allegato n. 5). Da quanto si evince dall'ispezione 04-05-2017 non sussistono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle esplicitate nel capitolo dedicato alle formalità (Allegato n. 6 - 6a).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [redacted] - D [redacted]  
 - proprietario pe [redacted] - [redacted] - 1/2;  
**proprietari ante ventennio al 10/01/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] data 07/12/1969, ai nn. 10535/4709; trascritto a Venezia, in data 07/01/1970, ai nn. 142/111.

Note: Il bene sul quale è stato eretto l'edificio (foglio n. 9 - particella n. 23) era pervenuto ai signori [redacted] del 07-12-1969 redatto dal Notaio Garlatti di San Vito al Tagliamento (rep. 10535/4709), trascritto il 07-01-1970 R.G. n.142 R.P. n. 111 d [redacted]

Caomaggio [redacted]

04-1940; [redacted] nata a Camisano vicent [redacted]

**Proprietari:** [redacted] Proprietaria  
 1/6; [redacted] io 1/6 [redacted]  
 [redacted] - Proprietario  
 4/6 dal [redacted] in forza di accettazione tacita di eredità; registrato a Portogruaro, in data 10/01/2008, ai nn. 8/2008; trascritto a Venezia, in data 09/04/2008, ai nn. 12314/7665.

Note: Successione di [redacted]  
 proprietaria [redacted]

**Proprietari:** [redacted] proprietaria  
 di [redacted] proprietario di 1/6.  
 dal 10/01/2018 ad oggi (**attuali proprietari**). In forza di accettazione espressa di eredità - a rogito di Notaio Pascatti Giovanni, in data 04/02/2011, ai nn. 151072/39070; trascritto a Venezia, in data 10/02/2011, ai nn. 4966/3166.

Note: Per causa di morte - Accettazione espressa di eredità in conseguenza alla successione testamentaria a D [redacted]  
 - proprietario [redacted] sta dichiarazione di successione del 14-02-2011 (ufficio del registro di Portogruaro, repertorio 68/9990/11). Da quanto di evince dal verbale di Pubblicazione del Testamento Olografo - Atto di Accettazione di Eredità ed Atto di Adesione ed Acquiescenza a Testamento del 04-02-2011 redatto dal Notaio Pascatti Giovanni, trascritto a Venezia il 10-02-2011 al R. G. n. 4966 - R.P. n. 3166, viene trasferita la quota di proprietà di 2/3 del bene costituito dall'area di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento (foglio n. 9 - particella n. 401 - sup. 1240 mq - Ente Urbano) privo di ditta alla [redacted] ispezione ipotecaria del 18-05-2017 detto bene non risulta gravato da Ipoteca e Pignoramento di cui all'esecuzione (Allegato n. 7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Protocollo n. 2450 - Registro costruzioni n. 60/73.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione.

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 30/08/1973 al n. di prot. //

Rilascio in data 10/09/1973 al n. di prot. 2450.

Abitabilità in data 19/12/1975 al n. di prot. 25.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche interne (Allegato n. 8)  
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria, oltre a diritti ed oneri per professionisti.  
 Descrizione delle opere da sanare: sussistono difformità relativamente alle murature interne nello stato di fatto rispetto a quanto riportato nelle planimetrie licenziate rinvenute presso l'ufficio tecnico, sia nei vani accessori al piano terra, sia in quelli principali al piano primo.  
 S.C.I.A. in sanatoria e pratica D.O.C.F.A. per variazione catastale:  
 Totali Oneri: **€ 1.000,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: sul retro dell'edificio è presente un piccolo manufatto in legno, realizzato con materiale di fortuna. Detto edificio è comunque ammesso dallo strumento urbanistico fino ad una superficie massima di 6 mq. Il bene è privo di valore economico.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della G. R. n. 6141 del 31-10-1989
Zona omogenea:	C1 - residenziale di espansione e completamento
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Volume massimo ammesso:	1240 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Casa singola con autorimessa e giardino**

Casa singola a due piani fuori terra e autorimessa con giardino su area di pertinenza, sita a Cinto Caomaggiore capoluogo in via Trento n. 14.

La struttura è realizzata nella componente verticale in muratura portante con elementi in cemento armato.

mentre in quella orizzonte è costituita da solai di piano e del tetto in laterocemento, il tutto intonacato al civile e rifinito esternamente con rivestimento murale plastico ad effetto graffiato di color nocciola chiaro. Il tetto è disposto su quattro falde con elementi strutturali in travi di cemento armato e solaio in laterocemento, con manto di copertura in tegola cementizie tipo wierer. I parapetti di balconi e porticati sono formati in moduli di cemento prefabbricato di colore bianco che richiamano le cornici in rilievo poste sui fori delle porte e delle finestre delle facciate. Le lattonerie di grondaie, scossaline, gomiti, pluviali, sfiati e supporti sono realizzate in lamiera zincata verniciata color marrone scuro. L'area verde presenta numerose piante ad alto fusto (salici piangenti ed altri) ed è recintata fronte strada con manufatto in cemento costituito da muretto e colonne in cemento armato ed elementi di di calcestruzzo armato con motivi analoghi a quelli dei parapetti di terrazzi e balconi; negli altri tre lati è formata da zoccolo cementizio e colonne che sostengono rete metallica, con siepe in lauro ceraso sul lato est. L'edificio è dotato di marciapiede perimetrale in memento liscio. L'area esterna risulta parzialmente pavimentata nella parte fronte strada che da accesso carraio e pedonale.

Il fabbricato risulta edificato nei primi anni settanta (fine lavori 05-09-1975), con soluzioni edilizie, dotazioni impiantistiche ed il livello di finitura in linea con i villini dell'epoca. Si notano comunque peculiari coronamenti architettonici come abbozzi di cornici in rilievo a contorno dei fori di porte e finestre delle facciate e parapetti dei porticati, balconi e recinzione formati in moduli di prefabbricato cementizio. Nel tempo il fabbricato (presumibilmente anni 2010-11) ha subito una ristrutturazione parziale (piano primo e parte piano terra) ai vani interni ed agli impianti, concernente la posa di pavimentazioni in listone di laminatoe ad altri rivestimenti, rifacimento del bagno al piano terra, sostituzione della caldaia ed aggiustamenti all'impianto termico e revisione all'impianto elettrico.

Dalla pubblica via Trento l'immobile presenta n. 1 accesso pedonale e n. 1 accessi carraio con cancellata ad apertura manuale. L'ingresso principale, ottenuto su un piccolo pianerottolo raggiungibile con n. 6 scalini rifiniti in ghiaino lavato posto sul lato sud-est del fabbricato, è costituito da doppio portoncino a due ante realizzati entrambi in profilato metallico e tamponamento in vetro, di cui uno color ocra. Sono presenti ulteriori n. 2 accessi dall'esterno, di cui uno dal porticato (chiuso con materiale di fortuna) ed il secondo che da sul retro, oltre a quello del locale caldaia che da su vano ceco.

Internamente gli spazi sono distribuiti su due piani con un vano scale di accesso e collegamento, di cui al piano terra sono presenti i locali accessori ed al piano primo la zona abitabile.

Al piano primo sono presenti n. 7 vani fisici costituiti dall'ingresso soggiorno, pranzo, bagno, n. 3 camere ed un corridoio, oltre a n. 4 terrazzini di cui uno abitabile. La pavimentazione, ad eccezione del vano scale, dei terrazzini e del bagno, è formata da listellone rivestito in laminato ad effetto visivo "legno sbiancato" sovrapposto alla precedente pavimentazione in piastrella, rifinito con battiscopa ligneo color noce scuro. L'altezza del solaio di piano è di circa m 2,76. In dettaglio vengono come di seguito sinteticamente descritti i vani, riportando le principali caratteristiche dimensionali. Ingresso-soggiorno: è di forma ad "L" (dimensioni massime m 5,83 x 3196 - 5,69 x 3,95). Il vano prende luce da una finestra e da una porta finestra a due ante che dal sul terrazzino (m 4,00 x 1,24). Il locale è dotato di stufa a pellet amovibile. Dal soggiorno si accede alla cucina e, attraverso il corridoio (m 5,5 x 1,4), alla zona notte. Cucina: locale di forma rettangolare (dimensioni m 4,29 x 2,75). Il vano prende luce da una finestra e da una porta finestra che da su terrazzino abitabile aperto si due lati (dimensioni m 2,96 x 2,96). La pavimentazione presente è quella originaria formata da piastrelle rettangolari (dimensioni cm 20 x 10) posate accostate di colore sfumato tra il beige ed il marrone, con fascia perimetrale in marmo. Camera matrimoniale: rettangolare (dimensioni 5,21 x 3,87). La stanza prende luce da una finestra a due ante. Camera: rettangolare (dimensioni m 4,3 x 4,15). La stanza prende luce da una finestra a due ante. Cameretta con terrazzino: rettangolare (dimensioni 4,68 x 3,48). La stanza prende luce da una porta finestre a due ante che da accesso al terrazzino (dimensioni m 3,58 x 1,13). Bagno: di forma rettangolare con divisorio e vano doccia in muratura (dimensioni m 2,73 + 1,49 x 2,12), presenta pavimento in piastrelle posate a rombo accostate (dimensioni cm 33,5 x 33,5) e con rivestimenti alle pareti ad altezze variabili con una fascia di piastrelle più chiare. Il vano prende luce da una finestra a due ante. Sono presenti sanitari in ceramica bianca di cui due lavandini inseriti su struttura in muratura, bidet e WC con cassetta interna a parete, oltre a rubinetterie e miscelatori in metallo cromato ed allacciamento per lavatrice. Il corridoio da accesso anche ad un piccolo terrazzino che da su retro.

Al piano terra sono presenti n. 8 vani compresa l'autorimessa e la centrale termica, oltre ad un terrazzino. Le altezze medie del solaio di piano è circa m 2,27.

Taverna: ampio vano ottenuto dalla demolizione della parete divisoria tra ripostiglio e cantina, di forma pressoché rettangolare, con risega (dimensioni m 7,34 x 4,92-5,23). La pavimentazione è realizzata in listellone rivestito in laminato ad effetto visivo parquet di legno, con battiscopa ligneo. Il vano prende luce da due finestre. La parete sud ovest è rivestita e dotata di impianto idrico di adduzione acqua sanitaria e scarico delle acque saponate, oltre che di pressa del gas. Ripostiglio: forma pressoché rettangolare con risega (dimensioni m 2,55 - 3,13 x 4,39). Il vano prende luce da una finestra e da una porta finestra a vetri che dà accesso al terrazzino-porticato (dimensioni m 2,95 x 2,92). La pavimentazione del ripostiglio è formata da piastrelle quadrate (dimensione cm 34 x 34) color beige sfumato posate fugate, mentre quella del porticato è formata da piastrelle rettangolari (dimensioni cm 10 x 20) posate accostate di colore sfumato tra il beige ed il marrone, con fascia perimetrale in marmo. Corridoio: rettangolare, con risega (dimensioni m 9,43 x 1,20 - 1,39) da accesso dal vano scale al garage, alla lavanderia, al disimpegno, ad un piccolo vano ceco e all'esterno mediante portoncino. La pavimentazione del vano, analoga a quella dell'autorimessa, è formata in piastrelle esagonali color nocciola, con battiscopa ligneo. Ripostiglio n. 2: ad uso stileria di forma rettangolare (dimensioni m 4,56 x 2,19). Il vano prende luce da una finestra. La pavimentazione è in cemento liscio e verniciato. Bagno/Lavanderia: di forma rettangolare (dimensioni m 2,30 x 4,55). Il vano prende luce da una finestra. La pavimentazione è formata in piastrelle (dimensioni cm 20 x 10) posate accostate colore sfumato dal beige al marrone e rivestimenti a parete con piastrelle rettangolari di colore bianco posate accostate. Sono presenti sanitari in ceramica bianca di un lavabo, un WC con cassetta esterna in plastica a parete e doccia a pavimento, oltre a rubinetterie e miscelatori in metallo cromato ed allacciamento alla lavatrice. Vano ceco: piccolo anfratto di forma rettangolare (dimensioni m 1,81 x 0,97), con murature al grezzo. Locale caldaia: di forma rettangolare ed accessibile solo dall'esterno con apposito portoncino in scatolato metallico e tamponamento in lamiera. All'interno è alloggiata la caldaia a gas metano a parete e le componenti impiantistiche quali tubazioni, camini, valvole, cavi elettrici, ecc. Autorimessa: di forma pressoché rettangolare con risega (dimensioni 5,697 x 3,96 - 4,36). Il vano prende luce da una finestra ed è difesa da basculante in metallo.

Accessi esterni: Gli accessi dall'esterno sono n. 3, oltre a quello attraverso l'autorimessa. Il foro di ingresso principale al piano terra è difeso da due serramenti in serie entrambe a due ante, formati da telai, contro telai e cassa in profilato metallico, con tamponamenti in vetro (in quello più interno è color ocra e satinato, con inferriate) e chiusura a serratura singola. Portoncino di accesso dal retro: formato da porta e controporta realizzate con contro telai e telai di lega metallica color ottone, con tamponamenti in vetro satinato (esterno) ed inferriata. La ferramenta è in metallo, mentre le maniglie sono in lega metallica color ottone. Accesso da porticato: portoncino ad un'anta formato da telaio, contro telaio e cassa in profilato metallico verniciato bianco, con tamponamenti in vetro e serratura singola. Accesso autorimessa: costituito da basculante formato da un telaio e contro telaio in scatolato metallico e tamponamento in lamiera, il tutto verniciato bianco e con serratura singola. Accesso locale caldaia: Serramento ad anta singola formato da cassa e telaio in scatolato metallico e tamponamento in lamiera, verniciato marrone.

I fori delle finestre e delle porte finestre al piano primo sono difesi prevalentemente da serramento in legno color noce chiaro e vetro singolo, con ferramenta in metallo e piane in marmo chiaro, oltre a tapparella in PVC bianco. Fanno eccezione quelli fronte strada che presentano verso l'esterno contro finestre e/o contro porta in profilato metallico e vetro singolo. Al piano terra i fori sono difesi da serramento in profilato metallico a due o tre ante, con verso l'esterno inferriata metallica.

Serramenti interni: sono generalmente formati da porte in legno tamburato con pannello in legno color noce scuro, in alcuni casi verniciate bianche o con il tamponamento in vetro. La ferramenta delle maniglie e dei copri chiave è generalmente in lega metallica color ottone nella parte abitativa al piano primo, mentre brunita nei serramenti al piano terra.

Impianto termico:

L'impianto è costituito da tubazioni sottotraccia diviso in settori, con termosifoni di varia tipologia, materiale di costruzione ed epoche di fabbricazione, presenti in quasi tutti i vani, comandati prevalentemente da valvola termostatica e da termostati in più punti. In taverna al piano terra ed in soggiorno al piano primo sono presenti stufe a pellet. Il gruppo termico che fornisce acqua calda per il riscaldamento ed acqua sanitaria è di tipo murale a gas metano di fabbricazione [REDACTED] matricola n. 3650322-pl-090910000268 (in locale caldaia). Tutte le adduzioni di acqua sanitaria sono inserite sottotraccia.

E' stato rinvenuti il libretto (che però non risulta registrato al catasto regionale degli impianti) e la dichiarazione di conformità e di buona esecuzione delle opere.

Impianto di climatizzazione:

Presente, costituito da n. 2 unità esterne e n. 2 split interni afferenti uno alla zona notte ed uno a quella giorno. Non è stata riscontrata dichiarazione di conformità.

Impianto elettrico:

Presente, caratterizzato da cavi e fili prevalentemente sottotraccia con componentistica e frutti di fabbricazione di varie ditte ed epoche (tra gli anni settanta ed il 2010 - zona abitabile piano primo).

Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Impianto antenna TV:

Presente con rastrelliera sul tetto e componenti elettriche nel sottotetto, con cablaggio in più stanze.

Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico:

Presente. Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico:

Presente, ma non funzionante, formato da due postazioni interne, di cui una al piano terra ed una al primo.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme:

Non riscontrato.

Impianto automazione:

Accessi ed automazioni:

L'accesso pedonale è costituito da cancelletto ad anta singola realizzato in ferro zincato, inserito in un piccolo manufatto cementizio formato da paretine verticali e copertura piana che funge da ingresso. L'accesso carraio è costituito da cancello scorrevole in ferro zincato, sorretto da colonna in cemento armato, con sistema di azionamento manuale e serratura a chiave.

Rete fognaria:

La rete fognaria privata comprende la raccolta delle acque reflue su pozzo perdente ed allacciamento alla fognatura pubblica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: D. [redacted] p. [redacted]

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione risulta alquanto carente, in particolare per quello che riguarda il manto di copertura, le lattonerie, le tinte esterne delle facciate e dei serramenti e la trascuratezza di alcuni vani accessori al piano terra (tracce aperte sui muri, lavori mal rifiniti, ecc.) Al piano primo il fabbricato è stato oggetto di recente ristrutturazione ed il livello di conservazione e di manutenzione risulta discreto.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il bene viene stimato nella sua interezza in quanto non può essere agevolmente suddiviso in lotti, sia dal punto di vista delle sue caratteristiche intrinseche, sia per il tipo

di mercato della zona. Il bene pertanto non risulta divisibile in lotti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	152,00	€ 1.100,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,30	30,00	€ 1.100,00
Portici	sup lorda di pavimento	0,35	5,95	€ 1.100,00
Balconi	sup lorda di pavimento	0,25	2,25	€ 1.100,00
Locali tecnici	sup lorda di pavimento	0,15	1,35	€ 1.100,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,60	16,80	€ 1.100,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,00	4,62	€ 1.100,00
			<b>212,97</b>	

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2016

Zona: Cinto Caomaggiore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.400

### Accessori:

Casa singola con autorimes-  
sa e giardino

Svilupa una superficie complessiva di 6,00 mq

1. Casetta da giardino

Valore a corpo: € //,00.

Note: Piccolo manufatto in legno amovibile, realizzato con materiale di fortuna. Il bene è privo di valore economico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Venezia ed del comune di Cinto Caomaggiore. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Venezia. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione con autorimessa in uso oscillano tra i 1.100 ed i 1.400 euro per metro quadro;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle entrate di Venezia.

### 8.2 Valutazione corpi:

**Casa singola con autorimessa ed giardino. Abitazione in villini [A7] con annesso Casetta da giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	152,00	€ 1.100,00	€ 167.200,00
Vani accessori	30,00	€ 1.100,00	€ 33.000,00
Portici	5,95	€ 1.100,00	€ 6.545,00
Balconi	2,25	€ 1.100,00	€ 2.475,00
Locali tecnici	1,35	€ 1.100,00	€ 1.485,00
Autorimessa	16,80	€ 1.100,00	€ 18.480,00
Area scoperta	4,62	€ 1.100,00	€ 5.084,64

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 234.269,64

manutenzione detrazione del 8.00% € -18.741,57

Valore corpo € 215.528,07

Valore accessori € //,00

Valore complessivo intero € 215.528,07

Valore complessivo diritto e quota € 215.528,07

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa singola con autorimessa ed giardino	Abitazione in villini [A7] con annesso Casetta da giardino	212,97	€ 215.528,07	€ 215.528,07

**8.3 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% )	€ 32.329,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 181.998,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 182.000,00

Data generazione:  
19-05-2017

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini

MODULO  
n. 10/17/1977



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

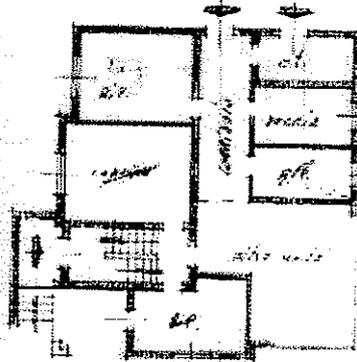
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CINQUE CAMBIASO DE** Via **TRENTO**

Dati

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VENEZIA**

RS-813

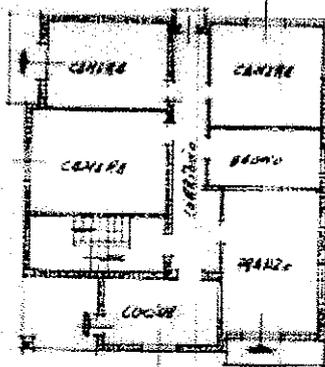
PIANO TERRA  
H = 2.85



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000  
FOGLIO 9 MAPPELE A-01



PRIMO PIANO  
H = 2.80



ORIENTAMENTO



SCALA DEL 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		
PROT. N°	1636	9-401-1

Completata dal [redacted]

Iscriba all'Albo dei **ARCHITETTI**

della Direzione di **VENEZIA**

DATA **25-8-1977**

Firma [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



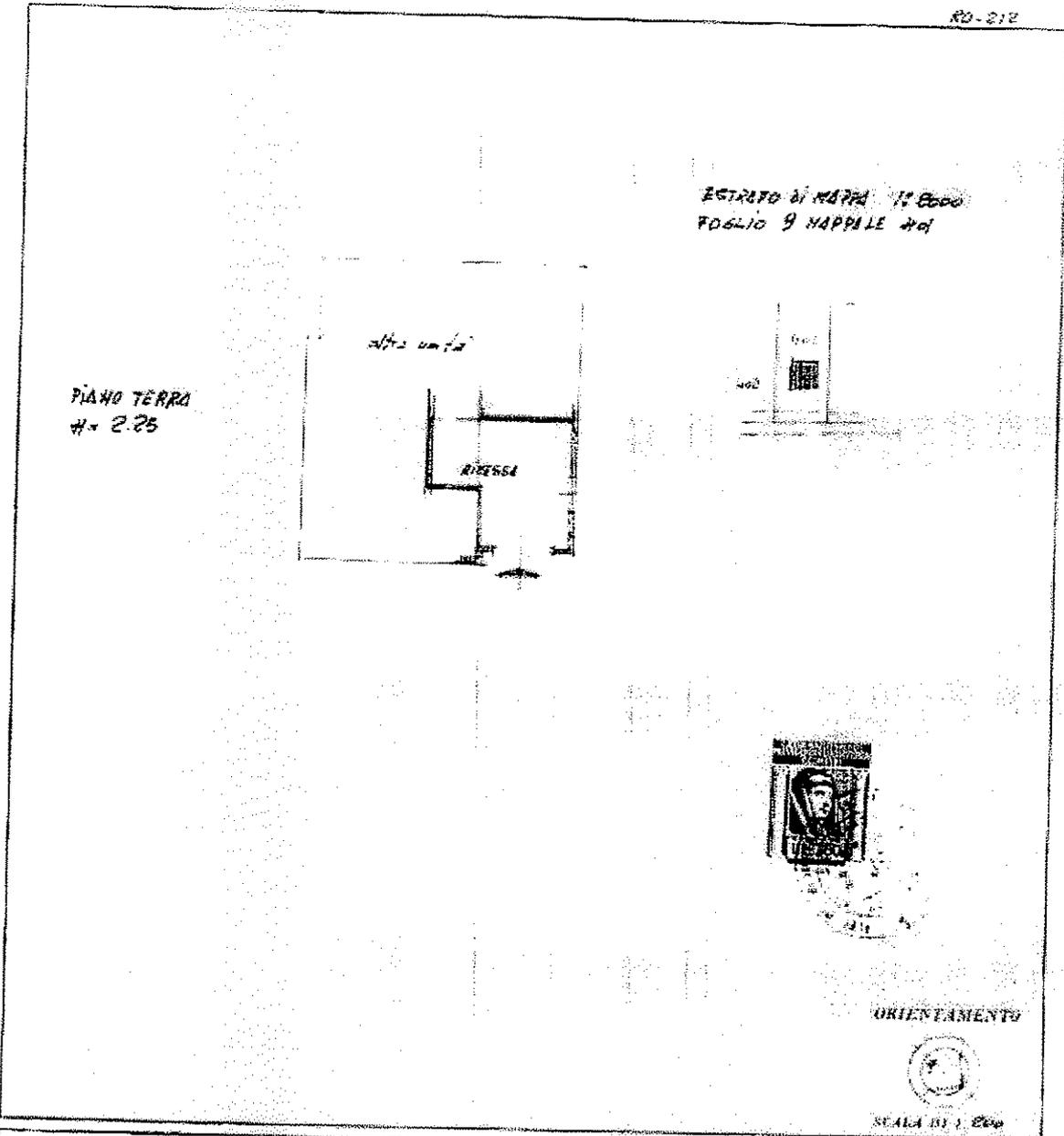
# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI-LAVORI 11 APRILE 1977, N. 400

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CINTO GIOMA GIOMA Via TRENTO

Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

RS-212



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1673
	9-101-2

Completata da [REDACTED]

Inscritta nell'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VENEZIA

del 25-5-1977

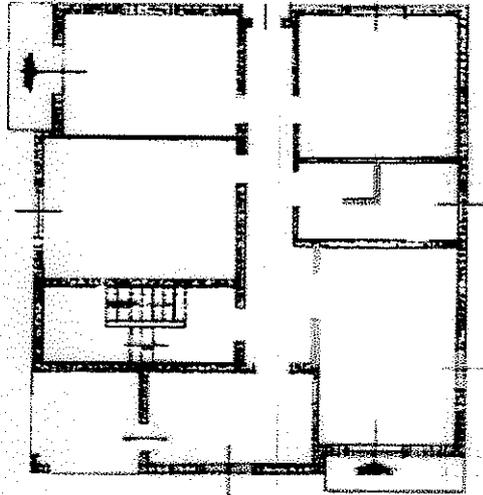
Firma [REDACTED]

Direzione Provinciale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Venezia - Via Venezia 100 - Tel. 041/521111 - Fax 041/521112



# DIFFORMITA' PLANIMETRICHE

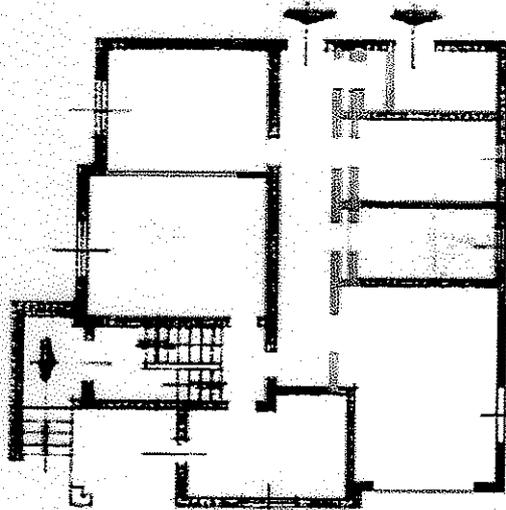
PIANO PRIMO (fuori scala)



NUOVA EDIFICAZIONE



DEMOLIZIONE



PIANO TERRA (fuori scala)