
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **292/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Descrizione zona: trattasi di una zona residenziale vicino alla stazione ferroviaria

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Comune di Santo Stino di Livenza con sede in Santo Stino di Livenza, proprietà per l'area

[REDACTED] proprietà superficaria,

-foglio 13, particella 1190, subalterno 15, indirizzo via Gaffaree, piano 2, comune S.Stino di Livenza, categoria A/3, classe 5, cons. 5 vani, sup. 90,00, rend. € 309,87

-foglio 13, particella 1190, subalterno 6, indirizzo via Gaffaree, piano T, comune S.Stino di Livenza, categoria C/6, classe 8, cons. 26 mq, sup. 22,00, rend. € 49,68

2. Possesso

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Comune di S.Stino dei Livenza

6. Misure Penali

Beni: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Gaffaree n. 76 - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 70.500,00

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
via Gaffaree n. 76

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 via Gaffaree n. 76

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] itro: Proprietà superficiataria

Eventuali comproprietari:

Comune di S.Stino dei Livenza

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-Comune di Santo Stino di Livenza con sede in Santo Stino di Livenza, proprietà per l'area

- [redacted] proprietà superficiataria,

foglio 13, particella 1190, subalterno 15, indirizzo via Gaffaree, piano 2, comune S.Stino di Livenza, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 90,00, rendita € 309,87

Confini: Nord con il sub. 16 Est con il sub. 14 Ovest e Sud con lo scoperto condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento nell'abitato della di S.Stino di Livenza in prossimità della stazione ferroviaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Caorle.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] assegnataria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Angelo Sergio Vianello in data 27/04/2009 ai nn. 10606; trascritto a Venezia in data 06/05/2009 ai nn. 15199/3199; Importo capitale: € 120.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento trascritto a Venezia in data 03/03/2016 ai nn. 6215/4239.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento trascritto a Venezia in data 08/09/2016 ai nn. 28795/19432.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di assegnazione a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] rogito di tribunale di Venezia in data 17/01/2012 ai nn. 4566; trascritto a Venezia in data 20/12/2012 ai nn. 35790/24856.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 519,28

Millesimi di proprietà: 93,75

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note indice di prestazione energetica:

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del CTU (All.7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Cooperativa [REDACTED] proprietario ante ventennio al 22/07/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Sgorlon, in data 04/02/1992, ai nn. 3856; trascritto a Venezia, in data 18/02/1992, ai nn. 5611/4583.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/07/1998 al 21/07/2008. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 22/07/2008, ai nn. 266264; trascritto a Venezia, in data 17/08/2008, ai nn. 21563/14512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 21/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di tribunale di Venezia, in data 21/07/2008, ai nn. 512; trascritto a Venezia, in data 25/07/2008, ai nn. 27190/17008.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2623

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 9 alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1990

Rilascio in data 15/06/1992

Abitabilità/agibilità in data 05/02/1998 al n. di prot. 1519/2342

NOTE: Variante in corso d'opera del 17/12/1997 p. 18572

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**Descrizione e Consistenza:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al secondo piano di una palazzina composta complessivamente da nove appartamenti e nove garage. L'intero complesso immobiliare fa parte del condominio "Arcobaleno" è accessibile direttamente dalla via pubblica. (foto 1-2)

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite l'ingresso condominiale e il vano scale, si accede all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 86,00 circa e altezza utile di mt 2,70, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 7,00. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno (foto 3-4) con adiacente un terrazzo (foto 2) con l'alloggiamento della caldaia, da una cucina (foto 5), da un disimpegno (foto 6) da cui si accede alla zona notte ed è costituita da due camere (foto 7-8) e da un bagno (foto 9).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] Altro: **Proprietà superficiataria**

Descrizione:

Al piano terra si accede all'autorimessa sia dall'accesso esterno (foto 10) che dal vano scale interno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 29,00 circa e altezza utile di mt 2.20 (foto 11). L'autorimessa ha un basculante in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle. Adiacente al garage è presente un ripostiglio finestrato. (foto 11)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di S.Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 1.100,00 / max € 1.500,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

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

Altro Metodo di Valorizzazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento p.2	87,00	€ 800,00	€ 69.600,00
Terrazzo	2,31	€ 800,00	€ 1.848,00

MOBILIARIO
C. rig. rang. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

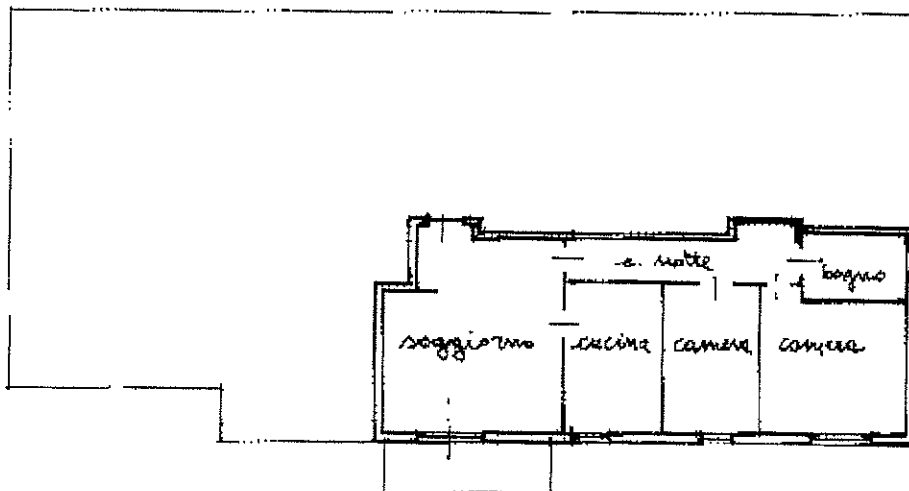
MOD. BN (C)

IPR:
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di S. STINO DI LIV. via GAFFAREE

CIV.

P. SECONDO h=2,70



ORIENTAMENTO



SCALA DI

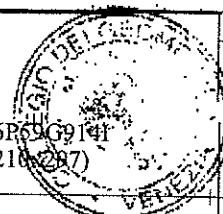
Uppm 0,1
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3773) - < Foglio: 13 - Particella: 1190 - Subalterno: 15 >
VIA GAFFAREE piano: 2;

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, professione e nome)

[Redacted]



Geometra
(Titolo, professione e nome)

[Redacted]

data Firma [Redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 27/03/2017 - n. T300386 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

Totale schede: 13 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 190 sub. 15

MODULARIO
F. rito. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

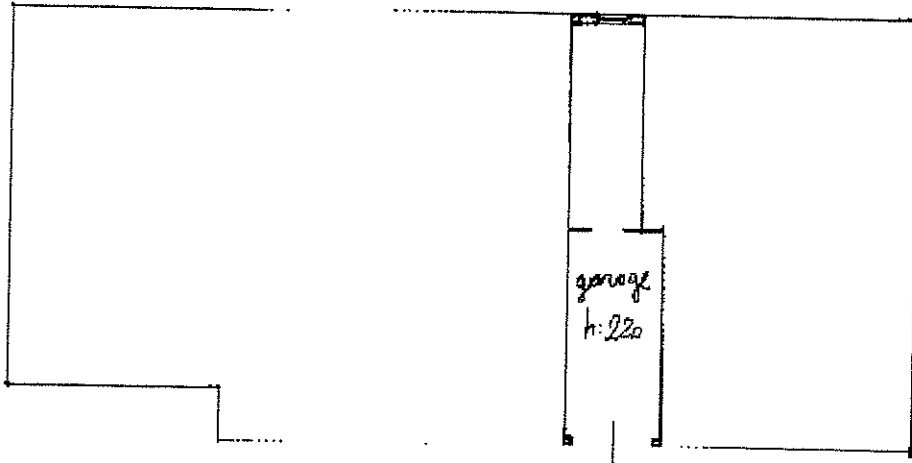
MOD. BN (C)

119F
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. STINO DI LV. via GAFFAREE

civ.

P. TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Catasto Edilizio Urbano al 27/03/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3773) - < Foglio: 13 - Particella: 1190 - Subalterno: 6 >
VIA GAFFAREE piano: T;

Roma - Nuova Tecnica e Tec. di Imp. SpA

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 27/03/2017

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: AA(210x297)

n. sub: 6

data Firma



MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

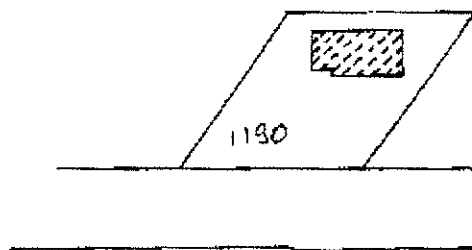
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

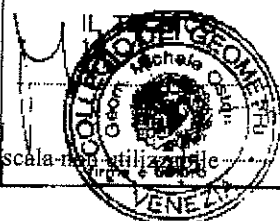
Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune S. STINO DI LIVENZA	C.T. Sez. . . Fgl. 13 Mapp. 1190
Via/piazza GAFFAREE	C.E.U. Sez. . . Fgl. 13 Mapp. 1190
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 200
	Tipo mappale n. 16894 del 25/11/97



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (3273) - Foglio 13 - Particella 1190 - Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima planimetria del 23/01/1998 - Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 28/03/2017 - n. T140493 - Richiedente: Telematico
 Spett.le Ufficio Tecnico Erariale - F. - Catasto - 431 - Mod. EP/1 - F. - Catasto - 431 - F. - Catasto - 431
 Totale schede: 3 - Formato: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catastro - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

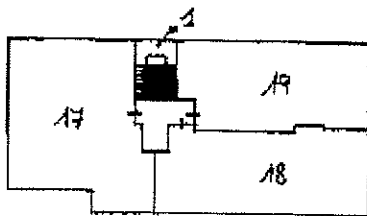
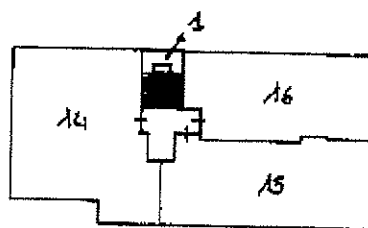
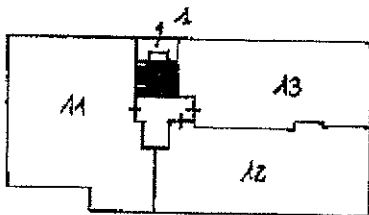
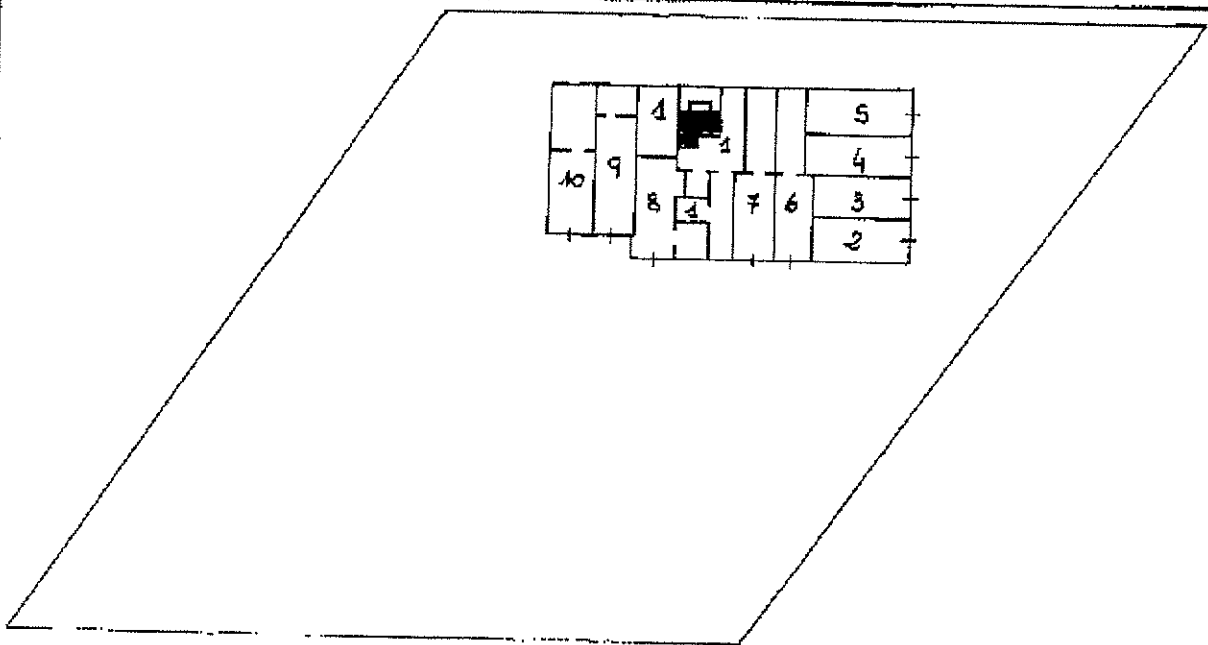
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
S. STINO DI LIVENZA		13	1190	16894	25/11/97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



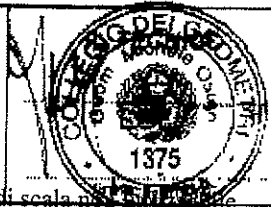
Catastro - Ufficio Tecnico Erariale - Venezia

Catastro del Fabbricati - Situazione al 28/03/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (1375) - Foglio: 13 - Particella: 1190 - Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Costruisce in atti il presente mod. EP/2 prot.



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 28/03/2017 - n. T140493 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1:500