
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

contro:



N° Gen. Rep. **335/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in Comune di
San Stino di Livenza (VE)
località Sant'Alò - via Cava n. 14

Lotto 001) unico:
abitazione +2 gages+accessorio+
scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Pordenone (PN) - Via Grado n. 6 - 33170
Telefono: 349-1483584
0434-080019
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali****Bene:**

Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati costituenti il lotto unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo) sono siti in zona periferica agricola del Comune di San Stino di Livenza (VE) in località Sant'Alò, a sud-est del capoluogo ed ad est dell'abitato di Torre di Mosto, su un'area pianeggiante immediatamente adiacente all'argine del Fiume Livenza (v. ALL. 2.1).

La zona è raggiungibile (v. ALL. 2.1):

dal centro di San Stino di Livenza (VE) attraverso la strada provinciale SP 59 (San Stino di Livenza - Ottava Presa - Caorle) fino alla località Sette Sorelle, e di qui attraverso via Sant'Alò e via Cava; dal centro di Concordia Sagittaria (VE) attraverso la strada provinciale SP 67 fino all'incrocio con la SP 59, e di qui attraverso via Sant'Alò e via Cava.

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

ABITAZIONE (v. ALL. 2.6):

dal 06.07.2004:

proprietà 1/1;

foglio 34, particella 1, subalterno 4, scheda catastale variazione del 05.11.1996, divisione ristrutturazione (n. A00694.1/1996);

indirizzo Via Cava n. 14, piano T-1, comune San Stino di Livenza (VE),

categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 147,00 mq; totale escluse aree scoperte 147,00 mq;

rendita € 335,70;

GARAGE (v. ALL. 2.8):

dal 06.07.2004:

proprietà 1/1;

foglio 34, particella 1, subalterno 2, scheda catastale variazione del 14.04.1987, ampliamento u.i.u. afferente fabbricato già in parte accatastato, variazione destinazione (n. 1654.1/1987);

indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE),

categoria C/6, classe 5, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 13,63;

GARAGE (v. ALL. 2.10):

dal 06.07.2004:

proprietà 1/1;

foglio 34, particella 1, subalterno 3, scheda catastale variazione del 14.04.1987, ampliamento u.i.u. afferente fabbricato già in parte accatastato, variazione destinazione (n. 1654.1/1987), indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE),

categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 14,77;

DEPOSITO EX-POLLAIO (v. ALL. 2.12):

dal 06.07.2004:

proprietà 1/1;

foglio 34, particella 1, subalterno 5, scheda catastale variazione del 05.11.1996, divisione ristrutturazione (n. A00694.1/1996), indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/2, classe 6, consistenza 10,00 mq, superficie 14,00 mq, rendita € 9,30;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEI FABBRICATI:

Attualmente: Area di enti urbani e promiscui (v. ALL. 2.14);

Precedentemente: Area di sedime che ha originato l'attuale area di base e pertinenza delle unità immobiliari di fabbricati pignorate:

p.lla 18, p.lla 19, p.lla 1 sub. 1 del fl. 34 sopprese (v. ALL. 2.15.1, ALL. 2.15.2, ALL. 2.15.3); sezione censuaria San Stino di Livenza (VE), foglio 34, particella 1, qualità ente urbano, superficie catastale are 11 e centiare 00;

2. Possesso

Bene: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Creditori Iscritti:

Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.;

Equitalia Polis SPA;

Equitalia Nord SPA;

5. Comproprietari

Beni: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Continuità delle trascrizioni:

ALTRO:

Si segnalano le seguenti circostanze relative al ventennio anteriore al pignoramento:

- 1) il titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED] per compravendita del 06.07.2004) risulta regolarmente trascritto in data 22.07.2004 (v. ALL. 3.1.1);
- 2) dal titolo di cui sopra si desume la provenienza della proprietà ai precedenti proprietari [REDACTED] [REDACTED] per successione apertasi il 11.05.2003), con denuncia presentata in data 31.10.2003 e trascritta in data 05.05.2005 (v. ALL. 3.2), cioè dopo la stipula dell'atto di compravendita 1);
- 3) non è presente la trascrizione di accettazione espressa dell'eredità di cui al punto 2);

8. Prezzo

Bene: Via Cava n. 14 - località Sant'Alò - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

Prezzo a base d'asta del lotto: € 150.060,00=

SOMMARIO:

LOTTO 001) unico - abitazione + 2 garages + accessori + scoperto esclusivo:	6
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	7
Informazioni in merito alla conformità catastale	10
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	11
3) Stato di possesso	11
4) Vincoli ed oneri giuridici	11
5) Altre informazioni per l'acquirente	13
6) Attuali e precedenti proprietari:	14
Attuale proprietario (dal 06.07.2004)	14
Precedenti proprietari (dal 11.05.2003 al 06.07.2004)	14
Precedenti proprietari ante ventennio (dal 13.11.1982 al 11.05.2003)	15
7) Pratiche edilizie	16
7.1) Conformità edilizia	18
Descrizione delle irregolarità edilizie riscontrate	18
7.2) Conformità urbanistica	20
Informazioni in merito alla conformità urbanistica	21
Descrizione: corpo unico - abitazione+2 garages+accessori+scoperto esclusivo	22
Informazioni relative al calcolo della consistenza	26
Accessori	28
8) Valutazione complessiva del lotto	29
8.1) Criteri e fonti	29
8.2) Valutazione corpo	31
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	32
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto	32
ELENCO ALLEGATI	33

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **località Sant'Alò**
Via Cava n. 14

Lotto: 001 - unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)

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

Altro:

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- certificazione ipocatastale ventennale in data 02.01.2017 (v. ALL. 9.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 31.10.2016 (v. ALL. 9.3);

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di documenti catastali aggiornati a giugno-luglio 2017:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
elenco subalterni della particella catastale corrispondente all'area sulla quale insistono le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.6, ALL.2.8, ALL. 2.10, ALL. 2.12);
planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7, ALL. 2.9, ALL. 2.11, ALL. 2.13);
visure catastali storiche rispettivamente dell'attuale area di base e pertinenza delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.14) nonché delle particelle (soppresse) costituenti l'originaria area di sedime che la ha originata (v. ALL. 2.15);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 27.07.2017, relative:
a ciascuna delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4);
al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).

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

Altro:

Si segnalano le seguenti circostanze relative alle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento:

- 1) il titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED] (per compravendita del 06.07.2004) risulta regolarmente trascritto in data 22.07.2004 (v. ALL. 3.1.1);
- 2) dal titolo di cui sopra si desume la provenienza della proprietà ai precedenti proprietari [REDACTED] e [REDACTED] (per successione apertasi il 11.05.2003), con denuncia presentata in data 31.10.2003 e trascritta in data 05.05.2005 (v. ALL. 3.2), cioè dopo la stipula dell'atto di compravendita 1);
- 3) non è presente la trascrizione di accettazione espressa dell'eredità di cui al punto 2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in località Sant'Alò, Via Cava n. 14

Il corpo unico consiste in un complesso immobiliare comprendente n. 4 unità di fabbricati (n. 1 abitazione, n. 2 garages, n. 1 deposito-ex-pollaio) ed uno scoperto di pertinenza (v. ALL. 2.2, ALL. 5.2, ALL. 5.1.1):

1) unità immobiliare abitazione:

sita in fabbricato rispondente alla tipologia della casa unifamiliare indipendente, articolata su 2 livelli (piani terra e primo collegati mediante scala interna), accessibile dallo scoperto;

2) unità immobiliare garage (sub. 2): box sito in corpo di fabbrica separato dall'abitazione ed adiacente all'unità immobiliare garage 3), con accesso indipendente dallo scoperto;

3) unità immobiliare garage (sub. 3): box sito in corpo di fabbrica separato dall'abitazione ed adiacente all'unità immobiliare garage 2), con accesso indipendente dallo scoperto;

4) unità immobiliare deposito-ex pollaio: corpo di fabbrica separato da quelli sopra menzionati, con accesso dallo scoperto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore:

[redacted] cittadinanza italiana acquisita in data 31.10.2008;
coniugato con [redacted]

ABITAZIONE:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

dal 06.07.2004 (v. ALL. 2.6):

[redacted], proprietà 1/1;
foglio 34, particella 1, subalterno 4, scheda catastale variazione del 05.11.1996, divisione ristrutturazione (n. A00694.1/1996), indirizzo Via Cava n. 14, piano T-1, comune San Stino di Livenza (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 147,00 mq; totale escluse aree scoperte 147,00 mq; rendita € 335,70;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 06.07.2004, repertorio n. 20005, rogante: Sirignano Pietro, sede Portogruaro, registrazione: sede, compravendita (n. 17942.1/2004) (v. ALL. 2.6);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

planimetrie catastali dell'abitazione (v. ALL. 2.7);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.3);

NORD-EST: area esterna pertinenziale; area esterna scoperta di proprietà aliena (p.lla 21 del fl. 34, comprensiva della ex p.lla 2 del fl. 34 soppressa) (v. ALL. 2.16.1, ALL. 2.16.3);
SUD-EST: fabbricato di proprietà aliena insistente su p.lla 21 del fl 34 (v. ALL. 2.16.1);
SUD-OVEST: area esterna pertinenziale;
NORD-OVEST: area esterna pertinenziale;

GARAGE SUB. 2:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

dal 06.07.2004 (v. ALL. 2.8):

[REDACTED] proprietà 1/1;
foglio 34, particella 1, subalterno 2, scheda catastale variazione del 14.04.1987 - ampliamento u.i.u. afferente fabbricato già in parte accatastato, variazione destinazione (n. 1654.1/1987), indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 13,63;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 06.07.2004, repertorio n. 20005, rogante: Sirignano Pietro, sede Portogruaro, registrazione: sede, compravendita (n. 17942.1/2004) (v. ALL. 2.8);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

planimetria catastale del garage (v. ALL. 2.9);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4);

NORD-EST: area esterna scoperta pertinenziale;

SUD-EST: area esterna pertinenziale in adiacenza al confine con area esterna scoperta di proprietà aliena (p.lla 21 del fl 34, comprensiva della ex p.lla 2 soppressa);

SUD-OVEST: area esterna pertinenziale (coperta da tettoia non assentita);

NORD-OVEST: garage sub. 3 della stessa proprietà;

GARAGE SUB. 3:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

dal 06.07.2004 (v. ALL. 2.10):

[REDACTED] Z, proprietà 1/1;
foglio 34, particella 1, subalterno 3, scheda catastale variazione del 14.04.1987 - ampliamento u.i.u. afferente fabbricato già in parte accatastato, variazione destinazione (n. 1654.1/1987), indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 14,77;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 06.07.2004, repertorio n. 20005, rogante: Sirignano Pietro, sede Portogruaro, registrazione: sede, compravendita (n. 17942.1/2004) (v. ALL. 2.10);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

planimetria catastale del garage (v. ALL. 2.11);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4);

NORD-EST: area esterna scoperta pertinenziale;

SUD-EST: garage sub. 2 della stessa proprietà;

SUD-OVEST: area esterna scoperta pertinenziale;

NORD-OVEST: area esterna scoperta pertinenziale;

DEPOSITO EX-POLLAIO:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

dal 06.07.2004 (v. ALL. 2.12);

[REDACTED] proprietà 1/1;
foglio 34, particella 1, subalterno 5, scheda catastale variazione del 05.11.1996, divisione ristrutturazione (n. A00694.1/1996), indirizzo Via Cava n. 14, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/2, classe 6, consistenza 10,00 mq, superficie 14,00 mq, rendita € 9,30;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 06.07.2004, repertorio n. 20005, rogante: Sirignano Pietro, sede Portogruaro, registrazione: sede, compravendita (n. 17942.1/2004) (v. ALL. 2.12);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

planimetria catastale del deposito (v. ALL. 2.13);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4);

NORD-EST: area esterna pertinenziale (coperta da tettoia non assentita);

SUD-EST: area esterna pertinenziale in adiacenza al confine con area esterna scoperta di proprietà aliena (p.lla 21 del fl. 34, comprensiva della ex p.lla 2 soppressa);

SUD-OVEST: area esterna scoperta pertinenziale in prossimità di baracca non assentita;

NORD-OVEST: area esterna scoperta pertinenziale;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEI FABBRICATI:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Attualmente:

dal 06.10.2004: Area di enti urbani e promiscui (v. ALL. 2.14);

Precedentemente:

Area di sedime che ha originato l'attuale area di base e pertinenza delle unità immobiliari di fabbricati pignorate: p.lla 18, p.lla 19, p.lla 1 sub. 1 del fl. 34 sopresse (v. ALL. 2.15.1, ALL. 2.15.2, ALL. 2.15.3);

sezione censuaria San Stino di Livenza (VE), foglio 34, particella 1, qualità ente urbano, superficie catastale are 11 e centiare 00;

Derivante da:

tipo mappale del 14.04.1987, prot. n. VE0194041 (n. 1654.1/1987) (v. ALL. 2.14);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

planimetria da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2);

NORD-EST: Via Cava;

SUD-EST: proprietà aliena p.lla 21 del fl. 34 (comprensiva della ex p.lla 2 soppressa (v. ALL. 2.16.1, ALL. 2.16.3);

SUD-OVEST: proprietà aliena p.lla 4 del fl. 34, terreno seminativo irriguo catastalmente intestato a Lorenzon Teresina (v. ALL. 2.16.2);

NORD-OVEST: piede argine del Fiume Livenza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**ABITAZIONE:**

L'assetto dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 5.3) risulta: nei locali interni, sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.7);

sulle facciate sud-ovest e nord-est, parzialmente difforme rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.7), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.9);

le difformità, evidenziate in colore rosso nelle planimetrie in ALL. 5.9 pag. 4 sono le seguenti:

presenza di veranda sulla facciata sud-ovest al piano terra, in zona antistante la porta-finestra della cucina, in posizione aggettante rispetto alla parete perimetrale del fabbricato e coperta da tettoia (catastalmente conforme) esistente sulla facciata medesima;

presenza di canna fumaria sulla facciata nord-est per l'intera altezza del fabbricato, a servizio della cucina al piano terra; le suddette difformità sono state oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica;

GARAGES:

L'assetto dei n. 2 garages riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 5.4) risulta: internamente a ciascun garage, sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali (v. ALL. 2.9, ALL. 2.11), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.10);

esternamente al garage sub. 2, parzialmente difforme per la presenza di tettoia adiacente alla facciata sud-ovest del garage ed interposta tra quest'ultima ed il fabbricato ex-pollaio;

il tutto, come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto in cui la tettoia difforme è stata evidenziata in colore rosso (v. ALL. 5.10); tale tettoia, insistente su porzione di area esterna pertinenziale del complesso immobiliare, è stata oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica;

DEPOSITO EX-POLLAIO:

L'assetto del deposito ex-pollaio riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 5.4) risulta:

perimetralmente, conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.13), come si evince dal raffronto con la planimetria dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.4);

internamente, difforme rispetto alla planimetria catastale (v. ALL. 2.13) sia per l'assenza delle pareti divisorie interne ivi rappresentate e non risultate presenti, sia per l'avvenuta tompagnatura di alcune aperture esterne; il tutto, come si evince dal raffronto tra la planimetria catastale (v. ALL. 2.13) e la planimetria dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.4);

esternamente, parzialmente difforme per la presenza di tettoia adiacente alla facciata sud-ovest del garage sub.2 ed interposta tra quest'ultima ed il fabbricato ex-pollaio; il tutto, come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.10);

esternamente, parzialmente difforme per la presenza di tettoia che copre la zona nord-est dell'ex-pollaio, interposta tra quest'ultimo ed il fabbricato del garage sub. 2; il tutto, come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto in cui la tettoia difforme è stata evidenziata in colore rosso (v. ALL. 5.10);

la tettoia in oggetto, insistente anche su porzione di area esterna pertinenziale del complesso immobiliare, è stata oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEI FABBRICATI:

L'assetto dell'area di base e pertinenza degli immobili afferenti al complesso immobiliare, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 5.2) è risultato difforme rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.7, ALL. 2.9, ALL. 2.11, ALL. 2.13), come si evince dal raffronto tra queste ultime e la planimetria generale dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.2);

le difformità, evidenziate in colore rosso nella planimetria in ALL. 5.10 pagg. 4-5, consistono in:
presenza di tettoia interposta tra il fabbricato del garage sub. 2 e quello dell'ex-pollaio, che copre parzialmente anche quest'ultimo;
presenza di baracca nella zona sud-ovest dell'area ed in adiacenza al confine sud-est;
la tettoia e la baracca sono state oggetto di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001), consistente in un complesso immobiliare residenziale indipendente (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo), è ubicato in zona agricola periferica a sud-est del centro di San Stino di Livenza (VE) ed insiste su un'area pianeggiante adiacente all'argine del Fiume Livenza (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

L'edificazione della zona è caratterizzata in prevalenza da edifici isolati di tipo case rurali tradizionali e/o aziende agricole, e/o villini, intervallate da estese aree scoperte coltivate (v. ALL. 2.1).

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: agricola/di interesse paesaggistico (tutela argine fluviale) a traffico locale con parcheggi scarsi;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali;

Importanti centri limitrofi:

San Stino di Livenza capoluogo (km 13,6); Torre di Mosto (km 4,8); Concordia Sagittaria (km 20,9); Caorle (km 17,5); Bibione (km 39,3); San Donà di Piave (km 21,3);

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza;

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro si è acquisita nota in data 15.06.2017 nella quale l'ufficio ha comunicato che, in base ai dati disponibili a sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione o comodato intestati al soggetto esecutato ed aventi ad oggetto le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo: unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo):

4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sirignano Pietro - Portogruaro (VE) in data 06/07/2004 ai nn. 20006/8014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/07/2004 ai nn. 28574/6389;

Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione ipocatastale ventennale depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 relative alle singole unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4) nonché al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).

4.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis SPA contro [REDACTED]

Derivante da:

Atto amministrativo - ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Polis SPA in data 14/01/2008 ai nn. 100526/119; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/01/2008 ai nn. 2737/558;
Importo ipoteca: € 70.188,78; Importo capitale: € 35.094,39;

L'iscrizione di ipoteca legale si desume da:

certificazione ipocatastale ventennale depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 relative alle singole unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4) nonché al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).

4.3) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord SPA contro [REDACTED]

Derivante da:

Ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973); A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord SPA - Milano in data 10/09/2012 ai nn. 143/11912; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/09/2012 ai nn. 26119/3838;

Importo ipoteca: € 151.868,44; Importo capitale: € 75.934,22;

L'iscrizione di ipoteca legale si desume da:

certificazione ipocatastale ventennale depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 relative alle singole unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4) nonché al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).

4.4) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Ufficiali Giudiziari Tribunale Pordenone in data 31/05/2015 ai nn. 1090/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2015 ai nn. 18986/13328;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione ipocatastale ventennale depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 relative alle singole unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4) nonché al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).

Dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, eseguito per la complessiva somma di € 81.630,00 portata dal precetto, oltre ai successivi interessi e spese (v. ALL. 9.1).

4.5) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP Pordenone in data 07/10/2016 ai nn. 3720/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/10/2016 ai nn. 34537/23122;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione ipocatastale ventennale depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 relative alle singole unità immobiliari pignorate (v. ALL.

3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4) nonché al soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.5).
Dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, eseguito per la complessiva somma di € 86.250,80 portata dal precetto, oltre interessi e spese successivi (v. ALL. 9.3).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

ACCESSIBILITA' ED ADATTABILITA' ABITAZIONE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili nei locali al piano primo poiché la scala interna è risultata priva di sistema di elevazione meccanico (v. ALL. 5.1.2 foto 5-6; ALL. 5.1.3 foto 1-2).

Da dichiarazione resa dal progettista geom. Moro Luigino in data 20.02.1993 ai sensi dell'art. 1 legge n. 13 del 09.01.1989 e del DM LLPP n. 236 del 14.06.1989 si desume che nel progetto sono stati attuati tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'accessibilità e l'adattabilità dell'immobile (larghezza porta ingresso, larghezza porte interne, posizione delle rispettive maniglie) e che la scala d'accesso al piano superiore potrà, all'occorrenza, essere dotata di servoscala (v. ALL. 4.6.4).

Da dichiarazione di conformità resa dai proprietari Vidotto Egidio ed Orlando Nella in data 24.05.1997 ai sensi della legge n. 13/89 e art. 11 DM LLPP n. 236/89 si desume che le opere eseguite sono conformi alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire la loro accessibilità, adattabilità e visitabilità (v. ALL. 4.6.9).

ACCESSIBILITA' GARAGES:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) i garages sono risultati accessibili ai soggetti diversamente abili dall'area esterna scoperta pertinenziale.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente nell'archivio telematico della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici-
L'A.P.E. è stato redatto in data 30.08.2017 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme.

Codice identificativo del certificato = 81528/2017 Regione Veneto (v. ALL. 6.1);

Classe energetica = G

Indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 309,50 kWh/m2 anno;

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

In esito ad indagine sulla situazione vincolistica storico-artistica, effettuata presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, si è acquisita nota in data 31.07.2017 nella quale l'ufficio ha comunicato che - per quanto è stato possibile accertare dai documenti agli atti - il complesso immobiliare pignorato non risulta interessato da specifico provvedimento di tutela ai sensi della "parte seconda - Beni Culturali" del D. Lgs. 42/2004 (v. ALL. 4.9).

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Venezia il 27.07.2017 (v. ALL. 3.4) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta sulle unità immobiliari pignorate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO DAL 06.07.2004:**

(v. ALL. 3.1.1)

esecutato [REDACTED]
 proprietario dal 06/07/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Pietro Sirignano - Portogruaro (VE) in data 06/07/2004 ai nn. 20.005; registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/2004, ai nn. 1256/1T; trascritto a Venezia in data 22/07/2004 ai nn. 28573/17942.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutato:**Parti venditrici:**

[REDACTED];

Parte acquirente:

[REDACTED], coniugato, regolato dalla legge Macedone in quanto ai rapporti patrimoniali tra coniugi;

Oggetto della compravendita:

fabbricato ad uso di civile abitazione, 2 garages, accessori, con scoperto di pertinenza in Comune di Santo Stino di Livenza (VE), via Cava n. 14;

Identificativi catastali degli immobili oggetto della compravendita:

immobili eretti su mappale 1 del fl. 34 (già mappali 1, 18, 19), subalterni:

sub. 2, PT, C/6 cl. 5, mq 12, rendita € 13,63;

sub. 3, PT, C/6 cl. 5, mq 13, rendita € 14,77;

sub. 4, P T-1, A/3 cl. 4, vani 4,5, rendita € 335,70;

sub. 5, PT, C/2 cl. 6, mq 10, rendita € 9,30;

Confini:

da nord verso est: via Cava, proprietà [REDACTED] mappali 21, 2, 4;

Provenienza alle parti venditrici:

ad [REDACTED] quota di 1/2 con atto per Notaio Gramaticopolo di Portogruaro in data 13.11.1982 rep. n. 15776, ivi registrato il 18.11.1982 al n. 2857 vol. 137, trascritto a Venezia il 25.11.1982 ai nn. 18776/15272;

ad [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno: per successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] 24, vol. 356 Portogruaro);

Dichiarazioni delle parti venditrici:

costruzione dei fabbricati iniziata anteriormente al 01.09.1967;

in data 04.05.193 rilasciata concessione edilizia n. 2773 per lavori di modifica interna ed esterna;

in data 06.07.1997 rilasciata abitabilità prot. n. 4487;

successivamente non sono state apportate modifiche soggette a provvedimenti autorizzativi;

Allegati all'atto di compravendita: schede planimetriche delle unità immobiliari in oggetto.

PRECEDENTI PROPRIETARI (DAL 11.05.2003 AL 06.07.2004):

(v. ALL. 3.2, ALL. 9.1)

[REDACTED]
 proprietari dal 11/05/2003 al 06/07/2004 in forza di denuncia di successione;

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione legittima di [REDACTED]

[REDACTED] apertasi in data 11.05.2003; presentata in data 31.10.2003;

trascritta in data 05.05.2005 a rogito di Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro - Portogruaro (VE),

in data 31/10/2003 ai nn. 54/vol. 356;

trascritta a Venezia, in data 05/05/2005, ai nn. 18957/11150.

Dati salienti del titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari Orlando Nella e Vidotto Roger:

Parti:

Soggetto contro (de cuius):

Soggetti a favore (eredi e legatari):

eredità devoluta per legge ½ ciascuno al coniuge ed al figlio:

coniuge:

Oggetto della successione:

- 1) IMMOBILE: 500/1000 di proprietà di stalla, scuderia o rimessa, sito a Santo Stino di Livenza (VE) via Cava n. 14 piano terra, censito al NCEU, foglio 34, particella 1, sub 2, superficie mq 12,00;
- 2) IMMOBILE: 500/1000 di proprietà di stalla, scuderia o rimessa, sito a Santo Stino di Livenza (VE) via Cava n. 14 piano terra, censito al NCEU, foglio 34, particella 1, sub 3, superficie mq 13,00;
- 3) IMMOBILE: 500/1000 di proprietà di abitazione di tipo economico, sito a Santo Stino di Livenza (VE) via Cava n. 14, piani terra-1°, censito al NCEU, foglio 34, particella 1, sub 4, vani 6,5;
- 4) IMMOBILE: 500/1000 di proprietà di magazzino o deposito sito a Santo Stino di Livenza (VE) via Cava n. 14 piano terra, censito al NCEU, foglio 34, particella 1, sub 5, superficie mq 10,00;

PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO (DAL 13.11.1982 AL 11.05.2003):

(v. ALL. 3.3)

In forza di atto di compravendite a rogito di Notaio Marina Gramaticopolo - Portogruaro (VE), in data 13/11/1982, ai nn. 15776/3491;

registrato a Portogruaro (VE), in data 18/11/1982, ai nn. 2587/vol. 137;

trascritto a Venezia, in data 25/11/1982, ai nn. 18776/15272.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza ai precedenti proprietari ante ventennio:

1) COMPRAVENDITA (abitazione):

Parti venditrici:

ria);

(usufruttuaria in parte);

le parti suindicate vendono ognuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero;

Parti acquirenti:

coniugi in regime di comunione dei beni:

Oggetto della compravendita:

casetta di abitazione di vecchia costruzione sita in Comune di San Stino di Livenza (VE), censita al NCEU partita 302, fl. 34, p.la 1 e p.la 18, via Cava n. 5, cat. A/6 cl. 2, vani 8. RC L. 608;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

a

2/3 per successione di (den. 2 vol. 138 Ufficio Registro di Portogruaro del 04.07.1955);

1/3 per atto di cessione di quota per Notaio Marina Gramaticopolo in data 06.11.1978 rep. n. 4329/4370, registrato a Portogruaro il 16.11.1978 al n. 2493 vol. 128, trascritto a Venezia il 22.11.1978 ai nn. 18226/15370;

usufrutto parziale proveniente dalla stessa successione di

II) COMPRAVENDITA (terreno agricolo):

Parti venditrici:

[redacted] (proprietaria per 2/3) che interviene in proprio nonché quale procuratrice speciale di:

[redacted] (proprietaria per 1/6);

[redacted] (proprietaria per 1/6);

[redacted] (usufruttuaria in parte);

le parti suindicate vendono ognuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero;

Parti acquirenti:

coniugi in regime di comunione dei beni:

[redacted]

Oggetto della compravendita:

appezzamento di terreno agricolo identificato al NCT del Comune di San Stino di Livenza (VE), partita 5179, fl. 34, p.lla 19, seminativo arborato Ha 0.08.90, RD 57.07, RA 22.25;

Confini:

noti alle parti, che dispensano il Notaio rogante dal descriverli;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

a [redacted] (proprietaria per 2/3) ed a [redacted] (usufruttuaria in parte), per successione ante 1963 sopra citata;

a [redacted] (ciascuna proprietaria per 1/6), per successione di [redacted] disperso in guerra (den. successione integrativa in data 04.11.1982 n. 34 vol. 231 Ufficio Registro di Portogruaro).

7. PRATICHE EDILIZIE:

I) Numero pratica: 2551/91 (respinta)

Intestazione:

[redacted] Orlando Nella

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

edili di modifica interna ed esterna di fabbricato residenziale unifamiliare in via Cava n. 14 - loc. Sant'Alò;

Oggetto: ristrutturazione;

Presentazione in data 19/07/1991 al n. di prot. 8071;

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Pratica respinta con Decreto n. 160 dell'Amministrazione della Provincia di Venezia, prot. n. 31300/91 in data 20.02.1992, sulla base di parere espresso dalla Commissione Consultiva provinciale per i Beni Ambientali ai sensi e per gli effetti della legge regionale 06.03.1984 n. 11, contrario alla prevista modifica dei fori che altera il prospetto sud-ovest del fabbricato;

precisazione: l'eventuale presentazione di nuovo progetto dovrà mirare a mantenere inalterate, nella tipologia, le fonometrie; l'adeguamento del rapporto di illuminazione-aerazione potrà essere realizzato con il raddoppio dei fori nel rispetto delle dimensioni originali (v. ALL. 4.7.1).

II) Numero pratica: 2773/93

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica:

Progettista delle opere: geom. Moro Luigino; Direttore di lavori: geom. Moro Luigino;

Per lavori: edili di modifica interna ed esterna di fabbricati residenziale unifamiliare in via Cava n. 14 - loc. Sant'Alò;

Oggetto: ristrutturazione;

Presentazione in data 20/02/1993 al n. di prot. 2286;

Rilascio in data 04/05/1993 al n. di prot. 2773;

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1997 al n. di prot. 4487;

NOTE:

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico edilizia (v. ALL. 4.6) si riassumono i dati salienti della pratica:

Le opere hanno ad oggetto un vecchio fabbricato residenziale unifamiliare sito in prossimità del piede dell'argine del Fiume Livenza in località Sant'Alò (in catasto fl. 34 p.lle 1,18,19) e consistono nella ristrutturazione, mediante esecuzione di interventi finalizzati ad una migliore utilizzazione dello spazio disponibile, articolato su 2 livelli (piani terra e primo) collegati mediante scale interne; sul terreno in oggetto insistono anche due piccoli fabbricati isolati, adibiti rispettivamente ad autorimessa ed a pollaio (v. ALL. 4.6.4).

Il progetto tiene conto delle disposizioni di cui al decreto (n. 160 del 20.02.1992 con cui era stata respinta la precedente richiesta di concessione edilizia - pratica n. 2551/91), e non apporta alcuna modifica ai prospetti dell'edificio.

Opere progettate (v. ALL. 4.6.4; ALL. 4.6.5; ALL. 4.6.6; ALL. 4.6.7):

modifiche interne:

demolizione di una delle due scale interne e di alcune tramezzature;

realizzazione antibagno al piano terra e realizzazione di servizio igienico al piano primo;

realizzazione di impianto termico e per produzione acqua calda sanitaria;

attuazione di accorgimenti necessari a garantire l'accessibilità e l'adattabilità dell'immobile ai sensi dell'art. 1 legge 09.01.1989 n. 373 e DM LLPP n. 236 del 14.06.1989 (caratteristiche geometrico-dimensionali della porta di ingresso e delle porte interne; complanarità dei pavimenti; servizio igienico in ciascun piano; possibilità di installare all'occorrenza un servoscala nella scala interna di accesso al piano superiore; idonea posizione degli apparecchi elettrici di comando).

Dichiarazioni del direttore dei lavori:

lavori iniziati in data 27.09.1993 ed ultimati in data 20.09.1996, eseguiti in conformità alla concessione edilizia n. 2772/93 del 04.05.1993 ed alla denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 26.07.1996 (v. ALL. 4.6.8);

Richiesta abitabilità: (v. ALL. 4.6.9)

domanda presentata in data 19.03.1997 prot. n. 4487;

dichiarazione di opere in conglomerato cementizio armato non soggette a denuncia dei lavori e collaudo statico, presentata in data 24.05.1997;

dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ai sensi della L. 373/76 e del DPR 1052/77 non dovuta, presentata in data 24.05.1997;

dichiarazione di conformità legge n. 13/89 e art. 11 DM LLPP n. 236/89, presentata il 24.05.1997;

autorizzazione allo scarico fognario in acque superficiali rilasciata in data 30.09.1996;

dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati (v. ALL. 4.6.10, ALL. 4.6.11);

autorizzazione abitabilità rilasciata in data 06.06.1997 prot. n. 4487 (v. ALL. 4.6.2);

Denuncia di variazione catastale dei fabbricati:

presentata in data 05.11.1996 prot. n. A00694/96 relativamente alle unità immobiliari fl. 34 sub. 4 (abitazione) e sub. 5 (pollaio), con relative planimetrie catastali corrispondenti a quelle attualmente in atti informatizzati (v. ALL. 4.6.12, ALL. 2.7, ALL. 2.12).

Elenco documenti acquisiti relativi alla pratica:

concessione edilizia n. 2773 rilasciata il 04.05.1993 (v. ALL. 4.6.1);
 autorizzazione abitabilità prot. n. 4487 rilasciata in data 06.06.1997 (v. ALL. 4.6.2);
 atti estratti dalla pratica edilizia n. 2773/93 (v. ALL. 4.6.3);
 relazione e dichiarazioni del progettista (v. ALL. 4.6.4);
 grafici approvati: stato di fatto (v. ALL. 4.6.5);
 grafici approvati: stato di progetto (v. ALL. 4.6.6);
 elaborati approvati: documentazione fotografica (v. ALL. 4.6.7);
 dichiarazioni del direttore dei lavori: ultimazione lavori e regolare esecuzione (v. ALL. 4.6.8);
 richiesta di abitabilità con documenti alleati (v. ALL. 4.6.9);
 dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dalla ditta esecutrice in data 10.01.1997 (v. ALL. 4.6.10);
 dichiarazione di conformità impianto termoidraulico e gas, rilasciata dalla ditta esecutrice in data 10.01.1996 (v. ALL. 4.6.11);
 denuncia di variazione catastale presentata in data 05.11.1996 (v. ALL. 4.6.12).

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VERANDA su facciata sud-ovest abitazione;

Regolarizzabili mediante: rimozione e ripristino stato dei luoghi

Oneri rimozione veranda: **€ 950,00=**

I costi per le opere di rimozione della veranda e per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.1).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TETTOIA interposta tra garage e pollaio;

Regolarizzabili mediante: rimozione e ripristino stato dei luoghi;

Oneri rimozione tettoia: **€ 500,00=**

I costi per le opere di rimozione della tettoia e per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.2).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: BARACCA su scoperto esclusivo;

Regolarizzabili mediante: rimozione e ripristino stato dei luoghi

Oneri rimozione baracca: **€ 4.400,00=**

I costi per le opere di rimozione della baracca e per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.3).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CANNA FUMARIA su facciata nord-est abitazione;

Regolarizzabili mediante: sanatoria previo accertamento di compatibilità paesaggistica

oneri forfettari pratica compatibilità paesaggistica: **€ 3.000,00=**

Descrizione delle irregolarità edilizie riscontrate:FABBRICATO ABITAZIONE:

L'assetto del fabbricato adibito ad abitazione riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.3) presenta alcune difformità rispetto alle previsioni del progetto approvato (v. ALL. 4.6.5, ALL. 4.6.6, ALL. 4.6.7), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.9); in esito ad analisi comparata tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa disponibile, si desume che nel fabbricato sono state attuate le seguenti modifiche non assentite, evidenziate in colore rosso nelle planimetrie in ALL. 5.9 pag. 4:

REALIZZAZIONE DI VERANDA al piano terra sulla facciata sud-ovest, in adiacenza alla parete perimetrale esterna ed al di sotto della tettoia preesistente, in corrispondenza della porta-finestra della cucina (v. ALL. 5.1.1 foto 23-24; ALL. 5.1.2 foto 2-3-19-20-21); l'avvenuta realizzazione della veranda si desume chiaramente anche dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la foto dello stato pregresso allegata al progetto approvato in data 04.05.1993 (v. ALL. 4.6.7 foto 3);

REALIZZAZIONE DI CANNA FUMARIA sulla facciata nord-est, in adiacenza alla parete perimetrale esterna e per l'intera altezza, a servizio della cucina (v. ALL. 5.1.1 foto 4-5-6-7-9; ALL. 5.1.2 foto 9-10-22); l'avvenuta realizzazione della canna fumaria si desume chiaramente anche dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la foto dello stato pregresso allegata al progetto approvato in data 04.05.1993 (v. ALL. 4.6.7 foto 1);

le su citate difformità edilizie sono state oggetto di verifica di conformità urbanistica, in esito alla quale si è evidenziata la necessità di regolarizzazione, trattandosi di manufatti non assentiti realizzati su facciate di edificio in zona sottoposta a vincolo paesaggistico con inedificabilità della fascia di rispetto fluviale; in particolare:

VERANDA:

manufatto non sanabile, regolarizzabile mediante esecuzione delle opere necessarie per la rimozione di tutti i componenti (con recupero del materiale) ed il ripristino dello stato dei luoghi originario e conforme al progetto approvato; i costi delle opere, determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.1) sono stati quantificati in complessivi € 950,00=;

CANNA FUMARIA:

manufatto finalizzato alla funzionalità igienico-sanitaria di edificio esistente, sanabile previo espletamento presso di pratica ed ai sensi delle vigenti norme (D.Lgs.vo n. 42/2004) per accertamento della compatibilità paesaggistica e rilascio di autorizzazione in sanatoria; i costi per tali oneri di regolarizzazione (pratica, diritti, sanzioni) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 3.000,00=;

SEGNALAZIONE RELATIVA A LOCALI INTERNI DELL'ABITAZIONE:

in esito al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato all'interno dell'abitazione (v. ALL. 5.3) ed i grafici del progetto approvato in data 04.05.1993 (v. ALL. 4.6.6) si segnalano le seguenti lievi difformità in alcune pareti divisorie interne (v. ALL. 5.9 pagg. 1-3):

piano terra: parete divisoria tra bagno, antibagno e soggiorno;

piano primo: parete divisoria tra camera 2 e corridoio, con porta interna in posizione centrale; si ritiene che tali lievi difformità siano state realizzate in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione (1993-1997) o comunque in epoca anteriore all'acquisto della proprietà da parte degli odierni esecutati (2004); infatti l'attuale assetto delle su citate pareti divisorie risulta conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali datate 05.11.1996 (v. ALL. 2.7), allegate all'atto per Notaio Sirignano del 06.07.2004 con il quale l'esecutato [REDACTED] ha acquistato gli immobili dai precedenti proprietari [REDACTED] (v. ALL. 3.1.1).

AREA ESTERNA PERTINENZIALE:

L'assetto dell'area esterna pertinenziale riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2) presenta significative difformità rispetto alle previsioni del progetto approvato (v. ALL. 4.6.5, ALL. 4.6.6, ALL. 4.6.7), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.10); in esito ad analisi comparata tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa disponibile, si desume che nell'area esterna sono state attuate le seguenti modifiche non assentite, evidenziate in colore rosso nelle planimetrie in ALL. 5.10 pagg. 4-5:

REALIZZAZIONE DI TETTOIA interposta tra il fabbricato adibito a garages (in corrispondenza del box-garage sub. 2) ed il fabbricato ex-pollaio, in adiacenza al confine sud-est dell'area con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1 foto 41-42; ALL. 5.1.7);

REALIZZAZIONE DI BARACCA insistente nella zona sud-ovest dell'area ed in adiacenza al confine sud-est con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1 foto 44-45-47; ALL. 5.1.8);

le su citate difformità edilizie sono state oggetto di verifica di conformità urbanistica, in esito alla quale si è evidenziata la necessità di demolizione, trattandosi di manufatti non assentiti e non sanabili, realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico con inedificabilità della fascia di rispetto fluviale; in particolare:

AREA OCCUPATA DALLA TETTOIA:

regolarizzabile mediante demolizione della tettoia, attraverso l'esecuzione delle opere necessarie per la rimozione di tutti i componenti (con recupero del materiale) ed il ripristino dello stato dei luoghi originario dell'area scoperta a verde; i costi delle opere, determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.2) sono stati quantificati in complessivi € 500,00=;

AREA OCCUPATA DALLA BARACCA:

regolarizzabile mediante demolizione della baracca, attraverso l'esecuzione delle opere necessarie per la rimozione di tutti i componenti (con recupero del materiale) ed il ripristino dello stato dei luoghi originario dell'area scoperta a verde; i costi delle opere, determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7.3) sono stati quantificati in complessivi € 4.400,00=.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3909 del 09.11.1999 e successive delibere per varianti parziali (v. ALL. 4.3);
Zona omogenea:	E2 - zona agricola, soggetta a vincolo: area tutelata dall'art. 142 del DLgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico), compresa interamente entro fascia di rispetto fluviale (v. ALL. 4.2, ALL. 4.3);
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche relative alla p.lla 1 del fl. 34 risultano indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Stino di Livenza (VE) in data 11.07.2017, prot. n. 9601/11139 (v. ALL.4.2); le norme tecniche di attuazione del PRG sono dettagliate in ALL. 4.4: capo VI, zone agricole, sottozone E2 (v. ALL. 4.4 pagg. 55-57); capo VII, zone a vincolo, di rispetto fluviale soggette ad inedificabilità in ml 150 dall'unghia esterna degli argini demaniali (v. ALL. 4.4 pagg. 74-75);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**FABBRICATO ABITAZIONE:**

Le irregolarità edilizie riscontrate sulle facciate del fabbricato abitazione, esaminate nel precedente punto 7.1), sono state esaminate come segue:

VERANDA:

al piano terra sulla facciata sud-ovest, in corrispondenza della porta-finestra della cucina (v. ALL. 5.1.1 foto 23-24; ALL. 5.1.2 foto 2-3-19-20-21): non è risultata conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti; trattasi di manufatto in ampliamento di fabbricato ricadente in zona tutelata da vincolo paesaggistico, rientrando interamente nella fascia di rispetto fluviale (Fiume Livenza) soggetta ad inedificabilità;

stante la non conformità urbanistica, si è prevista la regolarizzazione mediante rimozione della veranda ed il ripristino dello stato dei luoghi; il costo delle opere, quantificato nel computo metrico estimativo in ALL. 7.7.1, è risultato pari ad € 950,00=;

CANNA FUMARIA:

sulla facciata nord-est, in corrispondenza della cucina (v. ALL. 5.1.1 foto 4-5-6-7-9; ALL. 5.1.2 foto 9-10-22): trattasi di opera rientrando tra quelle consentite negli edifici esistenti della zona ai sensi dell'art. 39 lettera d) delle prescrizioni urbanistiche (v. ALL. 4.2), classificabile come ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, regolarizzabile previo accertamento compatibilità paesaggistica e richiesta di autorizzazione in sanatoria; i costi per tali oneri di regolarizzazione sono stati stimati forfettariamente in € 3.000,00=.

AREA ESTERNA PERTINENZIALE:

Le irregolarità edilizie riscontrate nell'area di base e pertinenza del complesso immobiliare pignorato, esaminate nel precedente punto 7.1), e precisamente:

TETTOIA:

interposta tra il fabbricato adibito a garages ed il fabbricato ex-pollaio, in adiacenza al confine sud-est dell'area con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1 foto 41-42; ALL. 5.1.7);

BARACCA:

insistente nella zona sud-ovest dell'area ed in adiacenza al confine sud-est con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1 foto 44-45-47; ALL. 5.1.8); entrambe non sono risultate conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti; trattasi di manufatti realizzati in zona tutelata da vincolo paesaggistico, rientrando nella fascia di rispetto fluviale (Fiume Livenza) e soggetta ad inedificabilità; stante la non conformità urbanistica, si è prevista la regolarizzazione mediante la rimozione di entrambi i manufatti ed il ripristino dello stato dei luoghi; i costi delle relative opere, quantificati nei rispettivi computi metrici estimativi, sono risultati pari ad € 500,00= per la rimozione della tettoia (v. ALL. 7.7.2) e ad € 4.400,00= per la rimozione della baracca (v. ALL. 7.7.3).

Note generali sulla conformità:

In esito all'esame della documentazione tecnico-amministrativa risultata disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di San Stino di Livenza (VE) si riassume quanto segue:

ABITAZIONE: fabbricato di antica costruzione anteriore al 01.09.1967, modificato internamente ed esternamente con concessione edilizia n. 2773 del 04.05.1993 (v. ALL. 4.6.1);

negli atti della pratica è presente certificazione del direttore dei lavori attestante l'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato in concessione (v. ALL. 4.6.8), rispettoso degli strumenti urbanistici all'epoca vigenti;

ACCESSORI (garages, pollaio): esistenti alla data della concessione edilizia suddetta, nell'assetto rappresentato nei grafici dello stato di fatto approvati (v. ALL. 4.6.5).

In data 16.06.2017 è stata inoltrata al Comune di San Stino di Livenza (VE) richiesta di certificato attestante la sussistenza o meno di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 4.8), ma l'ufficio non ha rilasciato alcuna certificazione. Dagli atti resi disponibili dall'ufficio in occasione dell'accesso effettuato in data 14.07.2017 non è risultata presente alcuna documentazione inerente ad eventuali provvedimenti sanzionatori.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  ena proprietà

E' posto al piano: terra e primo (fabbricato abitazione); terra (fabbricato garages; fabbricato ex-pollaio);
L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993-1997 (fabbricato abitazione)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14 di via Cava;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,72 m (abitazione); 2,10 m (garages); 1,85 m (ex-pollaio).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani + soffitta non praticabile (abitazione); 1 piano (accessori); piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (abitazione); n. 1 (accessori); e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: discreto (abitazione, garages)

DESCRIZIONE:

COMPLESSO PIGNORATO: (v. ALL. 5.2)

Il complesso immobiliare pignorato, valutato come corpo unico, è costituito da:

fabbricato ad uso abitativo di tipo casa indipendente su due livelli (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 14, da 19 a 23);

area esterna pertinenziale sulla quale insistono fabbricati accessori a servizio dell'abitazione:

fabbricato comprendente n. 2 box-garage, ciascuno adatto per n. 1 posto auto (v. ALL. 5.1.1 foto 39-40);

fabbricato originariamente adibito a pollaio (v. ALL. 5.1.1 foto 41-42);

l'area esterna pertinenziale risulta pavimentata in adiacenza alle facciate di ingresso all'abitazione e per il resto sistemata ad orto-giardino (v. ALL. 5.1.1 foto da 15 a 21, da 25 a 38, da 45 a 47);

sull'area esterna pertinenziale insistono corpi di fabbrica non assentiti, non conformi e non sanabili, dei quali si è prevista la rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi, rispettivamente:

veranda sul fronte sud-ovest dell'abitazione, in adiacenza al confine con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1. foto 24, ALL. 5.1.4);

tettoia interposta tra garages ed ex-pollaio, in adiacenza al confine con proprietà aliena (v. ALL. 5.1.1 foto 41-42, ALL. 5.1.7);

baracca antistante l'ex-pollaio, in adiacenza al confine con proprietà aliena ed in prossimità del piede dell'argine del Fiume Livenza (v. ALL. 5.1.1 foto da 43 a 47, ALL. 5.1.8);

ABITAZIONE: (v. ALL. 5.3)

L'abitazione pignorata occupa un edificio a pianta rettangolare confinante su 3 lati con area esterna, e su un lato con adiacente fabbricato residenziale di proprietà aliena;

l'appartamento, articolato su n. 2 livelli comunicanti mediante scala interna, è costituito da:

locali piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, bagno finestrato con antibagno, ripostiglio sottoscala;

locali piano primo: n. 3 camere da letto, bagno finestrato con antibagno, corridoio, disimpegno.

L'ingresso all'abitazione è ubicato sul fronte sud-ovest del fabbricato opposto alla strada e prospiciente l'area pertinenziale a verde (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 4).

LOCALI AL PIANO TERRA:

Attraverso il portoncino si accede all'ingresso, comunicante con scala interna, cucina (a destra), soggiorno (a sinistra) (v. ALL. 5.1.2 foto da 5 ad 8, da 23 a 25, da 41 a 44).

La cucina, a pianta rettangolare, è dotata di finestra prospiciente il fronte nord-est, e di porta-finestra afferente a veranda sul fronte sud-ovest del fabbricato (v. ALL. 5.1.2 foto da 8 a 22).

L'ingresso è posto in continuità spaziale con il soggiorno a pianta da L, dotato di n. 3 finestre, di cui n. 2 prospicienti il fronte sud-ovest e n. 1 prospiciente il fronte nord-est (v. ALL. 5.1.2 foto da 24 a 34, 39-40, 45).

Il soggiorno comunica, mediante vano-porta, con ripostiglio sottoscala a pianta rettangolare dotato di finestra prospiciente il fronte nord-est, nel quale è presente caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 5.1.2 foto da 35 a 38);

il soggiorno comunica altresì con antibagno e bagno (v. ALL. 5.1.2 foto da 46 a 49).

Il bagno, a pianta al L, è dotato di finestra prospiciente il fronte nord-ovest ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina, lavatoio (v. ALL. 5.1.2 foto da 49 a 62).

LOCALI AL PIANO PRIMO:

Dall'ingresso al piano terra si accede al piano superiore mediante scala interna rettilinea ad una rampa afferente a disimpegno dotato di finestra prospiciente il fronte nord-est (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 6);

il disimpegno comunica a destra con antibagno, bagno e camera da letto 1, ed a sinistra con corridoio afferente alle camere da letto 2 e 3, ed al disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto da 34 a 37, da 45 a 47).

Il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra prospiciente il fronte nord-est ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina (v. ALL. 5.1.3 foto da 7 a 18).

La camera da letto 1, a pianta quadrata, è dotata di finestra prospiciente il fronte sud-ovest (v. ALL. 5.1.3 foto da 21 a 32).

Il corridoio, a pianta rettangolare e dotato di finestra prospiciente il fronte nord-est, comunica mediante vano-porta con la camera da letto 2; quest'ultima, a pianta ad L, è dotata di n. 2 finestre prospicienti il fronte sud-ovest (v. ALL. 5.1.3 foto da 38 a 44).

Il corridoio è posto in continuità spaziale con disimpegno a pianta rettangolare, dotato di finestra prospiciente il fronte nord-est (v. ALL. 5.1.3 foto da 45 a 54).

Il disimpegno comunica, mediante vano-porta, con la camera da letto 3, a pianta rettangolare, dotata di finestra prospiciente il fronte sud-ovest (v. ALL. 5.1.3 foto da 55 a 62).

GARAGES: (v. ALL. 5.4)

I n. 2 accessori box-garage di pertinenza dell'abitazione, adiacenti tra loro, costituiscono un corpo di fabbrica a pianta pressoché quadrata sito nell'area esterna a sud dell'abitazione; ciascun locale, a pianta rettangolare, è dotato di autonomo accesso dall'antistante area esterna di manovra mediante portone a due ante; alla data dell'accesso entrambi i locali sono risultati adibiti a depositi di attrezzi e materiali (v. ALL. 5.1.5 foto da 1 a 18).

EX-POLLAIO: (v. ALL. 5.4)

L'accessorio ex-pollaio di pertinenza dell'abitazione consiste in un corpo di fabbrica a pianta ad L sito nell'area esterna a sud dei garages, accessibile dall'area esterna antistante; alla data dell'accesso il pollaio è risultato dismesso, privo dell'originaria copertura, dotato di alcune aperture tompagnate, ed ingombro di materiali ed attrezzi (v. ALL. 5.16 foto da 1 a 10).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'abitazione e gli accessori garages sono risultati in discrete condizioni generali sia all'esterno che all'interno, mentre l'accessorio ex-pollaio è risultato in condizioni mediocri.

ABITAZIONE:

Nell'appartamento sono stati riscontrati elementi costitutivi dei locali di media qualità e di recente realizzazione (pavimenti, rivestimenti di pareti di cucina e bagni, apparecchi igienici, componenti impiantistici ispezionabili de visu), prevalentemente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Si segnalano localizzate situazioni di degrado in alcuni locali al piano primo:

CAMERA DA LETTO 1:

evidente deterioramento dello strato di finitura del soffitto e delle pareti perimetrali esterne, con segni di umidità, macchie e muffe, particolarmente accentuate in corrispondenza degli angoli tra pareti e pareti-soffitto (v. ALL. 5.1.3 foto 21-22, da 25 a 28);

deterioramento dello strato di finitura della superficie della parete esterna in corrispondenza del davanzale della finestra, con segni di umidità e macchie (v. ALL. 5.1.3 foto 29-30);

BAGNO:

evidente deterioramento dello strato di finitura dell'intera superficie del soffitto e delle pareti non rivestite, con segni di umidità, macchie e muffe, particolarmente accentuate in adiacenza alla parete perimetrale esterna (v. ALL. 5.1.3 foto da 10 a 12);

CORRIDOIO E DISIMPEGNO:

deterioramento dello strato di finitura delle superfici della parete esterna in corrispondenza dei davanzali delle finestre, con segni di umidità e macchie (v. ALL. 5.1.3 foto 48-49-50-63-64);

deterioramento dello strato di finitura diffuso sulle superfici dell'intero soffitto e della parete perimetrale esterna del disimpegno, con segni di umidità e macchie (v. ALL. 5.1.3 foto da 51 a 54);

CAMERA DA LETTO 3:

deterioramento dello strato di finitura della superficie della parete esterna in corrispondenza del davanzali della finestra, con segni di umidità, macchie, rigonfiamenti (v. ALL. 5.1.3 foto 59-60-61).

deterioramento dello strato di finitura nella parte sommitale delle pareti perimetrali esterne, con segni di umidità e macchie (v. ALL. 5.1.3 foto 55-56).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde - Note: fabbricato abitazione
Copertura	tipologia: a falda materiale: orditura legno; lamiera metallica - Note: fabbricato garages
Copertura	tipologia: inesistente - Note: fabbricato ex-pollaio
Strutture verticali	materiale: muratura - Note: fabbricato abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno tutti; alluminio anodizzato (finestra smonto scala 1° piano) protezione: scuri, zanzariere materiale protezione: legno (scuri) condizioni: sufficienti - Note: abitazione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: buone - Note: abitazione
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - Note: fabbricato abitazione
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti - Note: fabbricato abitazione
Pareti esterne	materiale: lamiera metallica coibentazione: inesistente rivestimento: inesistente condizioni: sufficienti - Note: fabbricato garages
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico - Note: fabbricato ex-pollaio
Pavim. esterna	materiale: massetto cementizio condizioni: buone - Note: calpestio antistante fronti sud-ovest e nord-ovest abitazione

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: abitazione
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento - Note: ciascun box-garage
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro (portoncino interno); alluminio anodizzato e vetro (portoncino esterno) accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: buone - Note: ingresso abitazione
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo - Note: ciascun box-garage
Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone - Note: abitazione
Scale	posizione: scala interna ad unica rampa rivestimento: legno condizioni: buone - Note: collegamento interno abitazione

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split - Note: abitazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificazione disponibile - Note: abitazione
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: da normalizzare conformità: non certificata - Note: ciascun box-garage
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL conformità: certificazione disponibile - Note: abitazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL conformità: certificazione disponibile - Note: abitazione

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico comprendente gli immobili pignorati (abitazione+accessori+scoperto esclusivo) in termini di superficie commerciale è stata determinata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:**SUPERFICI REALI LORDE DEI LOCALI PRINCIPALI (residenziali):**

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), metà spessore di pareti di confine da fabbricato adiacente di proprietà aliena (fino a 25 cm); le superfici reali lorde dei locali residenziali, per ciascun piano, sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nelle planimetrie quotate (v. ALL. 5.7), e sono state evidenziate con colore rosa (v. ALL. 5.5);

SUPERFICIE REALE LORDA COMPLESSIVA DEI N. 2 BOX-GARAGE (accessori):

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del corpo di fabbrica per l'intero spessore (inferiore a 50 cm); la superficie è stata calcolata attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nella planimetria quotata (v. ALL. 5.8), ed è stata evidenziata con colore blu (v. ALL. 5.6);

SUPERFICIE REALE LORDA DEL DEPOSITO-EX-POLLAIO (accessorio):

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne residue, pareti perimetrali del corpo di fabbrica per l'intero spessore (inferiore a 50 cm); la superficie è stata calcolata attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nella planimetria quotata (v. ALL. 5.8), ed è stata evidenziata con colore arancio (v. ALL. 5.6);

SUPERFICIE REALE LORDA DELLO SCOPERTO ESCLUSIVO PERTINENZIALE:

determinata attraverso la differenza tra la superficie catastale dell'intera particella di terreno costituente area di base e pertinenza dei fabbricati e le superfici reali lorde di ingombro dei singoli fabbricati risultanti da rilievo diretto in sito; in particolare:

superficie catastale area di base e pertinenza (fl. 34 p.lla 1) = 1.100,00 mq (v. ALL. 2.4, ALL. 2.14);

superficie reale lorda di ingombro fabbricato abitazione = 74,11 mq (v. ALL. 5.5);

superficie reale lorda di ingombro fabbricato garages (accessori) = 26,50 mq (v. ALL. 5.6);

superficie reale lorda di ingombro fabbricato deposito-ex-pollaio (accessorio) = 12,70 mq (v. ALL. 5.6);

superficie reale lorda scoperto esclusivo pertinenziale = $1.100,00 - (74,11 + 26,50 + 12,70) = 986,69$ mq;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE PIGNORATO (corpo unico):

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **263,31 mq** commerciali;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale piano terra	sup reale lorda	1,00	74,11	€ 710,00
residenziale principale piano primo	sup reale lorda	1,00	74,11	€ 710,00
n. 2 box-garage	sup reale lorda	0,50	13,25	€ 710,00
deposito ex-pollaio	sup reale lorda	0,25	3,18	€ 710,00
scoperto	sup reale lorda	0,10	98,67	€ 710,00

263,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio;

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2016 (v. ALL. 7.1)

Zona: San Stino di Livenza - R1 extraurbana - rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile/ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

ACCESSORI:

Corpo unico:

abitazione
+2 gages
+accessorio
+scoperto esclusivo
n. 2 box-garage

posto al piano terra composto da n. 2 locali - Sviluppa una superficie complessiva di complessiva esterna lorda (SEL) di 26,50 mq;

Valore a corpo: € 0

L'accessorio n. 2 box-garage è costituito da una baracca suddivisa in n. 2 locali affiancati, non comunicanti tra loro, ciascuno dotato di ingresso indipendente dall'area esterna antistante nonché di proprio identificativo catastale (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.1.5, ALL. 5.6, ALL. 2.8, ALL. 2.9, ALL. 2,10, ALL. 2.11). L'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 7.6).

Corpo unico:

abitazione
+2 garages
+accessorio
+scoperto esclusivo
deposito ex-pollaio

posto al piano terra composto da un unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di superficie esterna lorda (SEL) di 12,70 mq;

Valore a corpo: € 0

L'accessorio deposito ex-pollaio è costituito da un corpo di fabbrica di tipo rustico accessibile dall'area esterna antistante e dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL.5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.1.6, ALL. 5.6, ALL. 2.12, ALL. 2.13). L'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 7.6).

Corpo unico:

abitazione
+2 garages
+accessorio
+scoperto esclusivo
scoperto esclusivo

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 986,69 mq.

Destinazione urbanistica: zona agricola, vincolo paesaggistico, fascia di rispetto fluviale soggetta ad in edificabilità;

Valore a corpo: € 0

Lo scoperto esclusivo, costituente area di base e pertinenza dell'abitazione e degli accessori, è costituito da un'area di forma pressoché trapezoidale, accessibile dalla strada pubblica via Cava, confinante su un lato con il piede dell'argine del Fiume Livenza e sugli altri con proprietà aliene (v. ALL. 5.2, ALL. 5.1.1), censita in catasto terreni come ente urbano (v. ALL. 2.14, ALL. 2.4, ALL. 2.5). Lo scoperto pertinenziale è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 7.6).

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

In riferimento al criterio adottato nella stima del valore di mercato dell'lotto unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo) si fa presente quanto segue:

PREMESSE:

in via preliminare si è fatto un tentativo di applicazione del criterio del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA) secondo la norma UNI 11612:2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi desunti da atti pubblici di compravendita (dati del mercato immobiliare);

tuttavia la ricerca di dati relativi ad immobili compravenduti negli ultimi 19 mesi nello stesso segmento di mercato (zone periferiche di San Stino di Livenza) e comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche ha dato esito negativo;

CONSIDERAZIONI:

ciò premesso, si è effettuata la stima del complesso immobiliare pignorato attraverso i passaggi da I) a V) di seguito esposti:

I) Riferimento orientativo ai valori della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL 7.1), ovvero ai valori unitari della zona per tipologia immobiliare al mq di superficie commerciale, come richiesto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

II) Raffronto di valori unitari OMI con quelli desunti da altre fonti risultate disponibili: quotazioni da banche dati ed osservatori immobiliari (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4), annunci di immobili offerti in vendita da agenzie operanti sul mercato locale (v. ALL. 7.5), applicando una decurtazione del prezzo di offerta in vendita per tener conto della riduzione in sede di compravendita; in esito al raffronto, si è individuato il valore unitario medio di riferimento (v. ALL. 7.6 pag. 1);

III) Determinazione di valore unitario particolarizzato da applicare nella stima, mediante applicazione di appositi coefficienti (consigliati da letteratura specializzata e da corrente pratica estimativa) di particolarizzazione ovvero di ragguaglio, per tener conto delle specifiche caratteristiche riscontrate negli immobili oggetto di stima (v. ALL. 7.6 pag. 2);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario particolarizzato (determinato come al punto III) per la consistenza in termini di superficie commerciale ragguagliata (v. ALL. 7.6 pag. 3);
il tutto, come dettagliato nella scheda di calcolo estimativa in ALL. 7.6;

V) Decurtazioni dal valore nel libero mercato (determinato come al capo IV) dei seguenti importi: importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;
singoli importi corrispondenti ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sito, mediante:

rimozione di manufatti non assentiti e non sanabili, per il ripristino dello stato dei luoghi:

-costi opere di rimozione di veranda su facciata del fabbricato abitazione (v. ALL. 7.7.1);

-costi opere di rimozione di tettoia interposta tra garage ed ex-pollaio (v. ALL. 7.7.2);

-costi opere di rimozione di baracca insistente su area esterna (v. ALL. 7.7.3);

-oneri forfettari di regolarizzazione di manufatto non assentito (canna fumaria su facciata del fabbricato abitazione, a servizio della cucina) mediante accertamento di compatibilità paesaggistica, pratica di concessione in sanatoria, sanzioni.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.2, ALL. 3.4);
Uffici del Registro di Portogruaro (v. ALL. 3.6);
Ufficio Tecnico di Comune di San Stino di Livenza (VE) (v. ALL. 3.3, ALL. 4);
Ufficio Anagrafe del Comune di San Stino di Livenza (VE) (v. ALL. 3.5);
Studio Notaio Pietro Sirignano - Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.1);

Elenco fonti di quotazioni e dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);
Quotazioni Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (v. ALL. 7.2);
Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 7.3);
Quotazioni Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.4);

ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI (IMMOBILI OFFERTI IN VENDITA):

recenti annunci pubblicati da agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale (casa indipendente unifamiliare) siti a San Stino di Livenza (VE) zona periferica (v. ALL. 7.5);

DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

in esito a consultazioni di banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate mediante Servizio Sister (v. ALL. 8.6), per la ricerca di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 19 mesi (da gennaio 2016 ad agosto 2017) ed aventi ad oggetto immobili residenziali comparabili con quelli pignorati, siti nello stesso segmento di mercato, in San Stino di Livenza (VE), zone periferiche agricole prossime al Fiume Livenza, non sono risultati disponibili dati di mercato relativi ad immobili comparabili compravenduti.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

San Stino di Livenza (VE), destinazione residenziale, zona extraurbana agricola periferica, tipologia prevalente: abitazioni civili e/o villini, tipologia casa indipendente unifamiliare in buono stato; parametri medi di zona in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

San Stino di Livenza (VE) - fascia extraurbana, zona rurale:
min=€/mq 1.100,00; max=€/mq 1.350,00; medio=€/mq 1.225,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2):

San Stino di Livenza (VE) - zona agricola:
min=€/mq 1.002,00; max=€/mq 1.230,00; medio=€/mq 1.116,00;

3) Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

San Stino di Livenza (VE) - zona indistinta:
prezzo medio residenziale: €/mq 1.139,00;
casa indipendente: €/mq=826,00;

4) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.4):

San Stino di Livenza (VE) - zona indistinta:
casa indipendente: €/mq=1.100,00;

5) Immobili offerti in vendita da agenzie immobiliari (v. ALL. 7.5):

San Stino di Livenza (VE) - zona periferica
casa indipendente buono stato: €/mq 900,00;
decurtazione del 13% per tener conto di riduzione in sede di trattativa di compravendita:
€/mq 900,00* 0,87 = €/mq 783,00;

Dalla comparazione dei dati risultati disponibili, di cui ai punti da 1) a 5) suindicati, si desume il parametro unitario medio indicativo di immobili residenziali ristrutturati in buono stato compreso tra €/mq 783,00 ed €/mq 1.225,00, con una media pari in cifra tonda ad €/mq 1.000,00 (v. ALL. 7.6).

8.2 Valutazione corpo:

unico (abitazione+2 garages+accessorio+scoperto esclusivo).

Il valore unitario (VU) per mq di superficie commerciale applicato nella stima del corpo, assunto pari ad €/mq 710,00=, è stato determinato nella scheda di calcolo con coefficienti in ALL. 7.6:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale principale piano terra	74,11	€ 710,00	€ 52.618,10
residenziale principale piano primo	74,11	€ 710,00	€ 52.618,10
n. 2 box-garage	13,25	€ 710,00	€ 9.407,50
deposito ex-pollaio	3,18	€ 710,00	€ 2.254,25
scoperto	98,67	€ 710,00	€ 70.054,99
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.952,94
Valore corpo			€ 186.952,94
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.952,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.952,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo unico: abitazione +2 garages +accessorio +scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso n. 2 box-garage, con annesso deposito ex-pollaio, con annesso scoperto esclusivo	263,31	€ 186.952,94	€ 186.952,94

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%) € 28.042,94
 Spese tecniche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica:

costi opere rimozione veranda non assentita su facciata sud-ovest abitazione (v. ALL. 7.7.1) € 950,00

costi opere rimozione tettoia non assentita interposta tra garage ed ex-pollaio (v. ALL. 7.7.2) € 500,00

costi opere rimozione baracca non assentita insistente su scoperto esclusivo (v. ALL. 7.7.3) € 4.400,00

costi forfettari per oneri di regolarizzazione canna fumaria (accertamento compatibilità paesaggistica, pratica di concessione sanatoria, sanzioni) € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.060,00

Prezzo a base d'asta del lotto: € 150.060,00

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 31.05.2017 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 09.06.2017 (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.3:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.6:** Modulo con dichiarazioni e recapito telefonico dell'esecutato (unica pag.)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione degli immobili pignorati attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella comprendente gli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elenco dei subalterni della particella catastale corrispondente all'area sulla quale insistono gli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visura catastale dell'abitazione sub. 4 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali dell'abitazione sub. 4 datate 05.11.1996 (unica pag.)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale del garage sub. 2 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.9:** Planimetria catastale del garage sub. 2 datata 14.04.1987 (unica pag.)
- **ALL. 2.10:** Visura catastale del garage sub. 3 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.11:** Planimetria catastale del garage sub. 3 datata 14.04.1987 (unica pag.)
- **ALL. 2.12:** Visura catastale del deposito sub. 5 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.13:** Planimetria catastale del deposito sub. 5 datata 05.11.1996 (unica pag.)
- **ALL. 2.14:** Visura catastale dell'area di base e pertinenza degli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.15:** Visure catastali delle p.lle costituenti l'originaria area di base e pertinenza degli immobili pignorati:
 - ALL. 2.15.1:** Visura p.lla 18 soppressa (unica pag.)
 - ALL. 2.15.2:** Visura p.lla 19 soppressa (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.15.3:** Visura p.lla 1 sub. 1 soppresso (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.16:** Identificazione catastale delle particelle confinanti con l'area di base e pertinenza degli immobili pignorati:
 - ALL. 2.16.1:** visura p.lla 21 confinante (unica pag.)
 - ALL. 2.16.2:** visura p.lla 4 confinante (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.16.3:** visura p.lla 2 già confinante, ora soppressa (pagg. 1-2)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED]
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Pietro Sirignano in data 06.07.2004, rep. n. 20.005, con sottoscrizione autenticata, rilasciato in copia semplice (pagg. 1-12)
 - ALL. 3.1.2:** Richiesta inoltrata al Notaio Pietro Sirignano e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-4)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari [REDACTED]
 - Scheda riassuntiva dei dati salienti della denuncia di successione legittima di Vidotto Egidio aperta in data 11.05.2003 (unica pag.)
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza ai precedenti proprietari ante ventennio: [REDACTED]
 - Atto di compravendite per Notaio Marina Gramaticopolo in data 13.11.1982 rep. n. 15776 e relativa nota di trascrizione, estratto in copia semplice da atti di pratica edilizia n. 2551/1991 (presso Ufficio Tecnico Comunale Edilizia) (pagg. 1-14)
- **ALL. 3.4:** Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 27.07.2017:
 - ALL. 3.4.1:** Ispezione sull'abitazione sub. 4 pignorata (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.2:** Ispezione sul garage sub. 2 pignorato (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.3:** Ispezione sul garage sub. 3 pignorato (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.4:** Ispezione sul deposito sub. 5 pignorato (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.4.5:** Ispezione sul soggetto esecutato [REDACTED] (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.5:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato ██████████ Comune di San Stino di Livenza (VE) – Servizi demografici, certificato di residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-6)
- **ALL. 3.6:** Accertamento della sussistenza contratti di affitto e/o di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Territoriale di Portogruaro, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-5)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di San Stino di Livenza (VE) (pagg. 1-6)
- **ALL. 4.2:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.07.2017 prot. 9601/11139 e relativa richiesta inoltrata al Comune di San Stino di Livenza (VE) (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.3:** Grafici estratti da zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente, ed elaborati con individuazione dell'area sulla quale insistono gli immobili pignorati (pagg. 1-8)
- **ALL. 4.4:** Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigenti (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.5:** Regolamento edilizio comunale vigente (pagg. 1-61)
- **ALL. 4.6:** Pratica di concessione edilizia per lavori di modifica esterna ed interna di fabbricato unifamiliare, n. 2773/93:
 - ALL. 4.6.1:** Concessione edilizia n. 2773 rilasciata in data 04.05.1993 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.6.2:** Autorizzazione di abitabilità prot. n. 4487 rilasciata in data 06.06.1997 con riferimento alla pratica n. 2773 (unica pag.)
 - ALL. 4.6.3:** Atti estratti da pratica edilizia n. 2773/93 (pagg. 1-9)
 - ALL. 4.6.4:** Relazione e dichiarazione del progettista (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.6.5:** Grafici di progetto approvati: planimetrie, sezione e prospetti dello stato di fatto del fabbricato (pagg. 1-9)
 - ALL. 4.6.6:** Grafici di progetto approvati: planimetrie, sezione e prospetti dello stato di progetto del fabbricato (pagg. 1-9)
 - ALL. 4.6.7:** Elaborati di progetto approvati: documentazione fotografica del fabbricato con riferimenti planimetrici dei punti di vista (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.6.8:** Dichiarazioni del direttore dei lavori in data 23.09.1996: ultimazione dei lavori e regolare esecuzione (unica pag.)
 - ALL. 4.6.9:** Documentazione allegata alla richiesta di abitabilità: dichiarazione di opere in c.a. non soggette a denuncia ed a collaudo statico; dichiarazione relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento; dichiarazione conformità accessibilità e visitabilità; autorizzazione allo scarico (pagg. 1-9)
 - ALL. 4.6.10:** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 10.01.1997 (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.6.11:** Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e gas alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 10.01.1996 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.6.12:** Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia in data 25.01.1996 (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.7:** Atti estratti da pratica respinta per lavori di modifica esterna ed interna di fabbricato unifamiliare, n. 2551/91:
 - ALL. 4.7.1:** Decreto dell'Amministrazione della Provincia di Venezia n. 160 prot. n. 31300/91 in data 20.02.1992 (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.7.2:** Titolo di proprietà dei richiedenti la concessione: Atto di compravendite per Notaio Marina Gramaticopolo in data 13.11.1982 rep. n. 15776 e relativa nota di trascrizione (pagg. 1-14)

ALL. 4.4 ed ALL. 4.5: estratti dal sito ufficiale del Comune di San Stino di Livenza (VE)

ALL. 4.3: elaborazione; ALL. 4.2, ALL. 4.6, ALL. 4.7: acquisiti presso Ufficio Tecnico del Comune

- **ALL. 4.8:** Richiesta relativa ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori: richiesta inoltrata al Comune di San Stino di Livenza (VE) in data 16.06.2017, in riferimento alla quale non è stata rilasciata risposta (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.9:** Certificato inerente alla situazione vincolistica e relativa richiesta inoltrata alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso (pagg. 1-5)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica alla data dell'accessi del 26.07.2017, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista:
 - ALL. 5.1.1:** foto generali del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale *(foto 1-47)*
 - ALL. 5.1.2:** foto dell'abitazione - locali al piano terra *(foto 1-62)*
 - ALL. 5.1.3:** foto dell'abitazione - locali al piano primo *(foto 1-64)*
 - ALL. 5.1.4:** foto della veranda non assentita al piano terra *(foto 1-10)*
 - ALL. 5.1.5:** foto dei n. 2 garages al piano terra *(foto 1-19)*
 - ALL. 5.1.6:** foto dell'ex-pollaio al piano terra *(foto 1-10)*
 - ALL. 5.1.7:** foto della tettoia non assentita tra garage ed ex-pollaio *(foto 1-10)*
 - ALL. 5.1.8:** foto della baracca non assentita su area esterna pertinenziale *(foto 1-20)*
- **ALL. 5.2:** Planimetria generale del complesso degli immobili pignorati: stato dei luoghi alla data dell'accesso del 26.07.2017 *(unica pag.)*
- **ALL. 5.3:** Planimetrie di rilievo dell'abitazione pignorata: stato dei luoghi alla data dell'accesso del 26.07.2017 *(unica pag.)*
- **ALL. 5.4:** Planimetria di rilievo degli accessori dell'abitazione pignorata (garages, ex-pollaio): stato dei luoghi alla data dell'accesso del 26.07.2017 *(unica pag.)*
- **ALL. 5.5:** Planimetrie dell'abitazione con indicazione delle superfici reali lorde *(unica pag.)*
- **ALL. 5.6:** Planimetria degli accessori dell'abitazione (garages, ex-pollaio) con indicazione delle superfici reali lorde *(unica pag.)*
- **ALL. 5.7:** Planimetrie dell'abitazione quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(unica pag.)*
- **ALL. 5.8:** Planimetria degli accessori dell'abitazione quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(unica pag.)*
- **ALL. 5.9:** Planimetrie dell'abitazione di raffronto tra assetto reale riscontrato alla data dell'accesso del 26.07.2017, assetto catastale, assetto autorizzato in concessione edilizia, con individuazione delle difformità *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.10:** Planimetrie degli accessori e dell'area esterna, di raffronto tra assetto reale riscontrato alla data dell'accesso del 26.07.2017, assetto catastale, assetto autorizzato in concessione edilizia, con individuazione delle difformità *(pagg. 1-5)*

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica di immobile pignorato:

- **ALL. 6.1:** Redazione di APE: codice certificato n. 81528/2017 Regione Veneto in data 30.08.2017, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna *(pagg. 1-7)*

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali *(unica pag.)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info *(unica pag.)*
- **ALL. 7.5:** Informazioni relative ad immobili residenziali di confronto, desunte da annunci di offerta in vendita in corso, pubblicati da agenzie immobiliari *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.6:** Stima dei beni immobili pignorati – scheda di calcolo *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.7:** Quantificazione dei costi delle opere di ripristino conformità degli immobili pignorati, mediante rimozione dei manufatti non assentiti:
 - ALL. 7.7.1:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione veranda e ripristino dello stato dei luoghi sul prospetto sud-ovest del fabbricato abitazione *(unica pag.)*
 - ALL. 7.7.2:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione tettoia e ripristino dello stato dei luoghi nell'area interposta tra garage ed ex-pollaio *(unica pag.)*
 - ALL. 7.7.3:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione baracca e ripristino dello stato dei luoghi nell'area esterna pertinenziale *(unica pag.)*

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

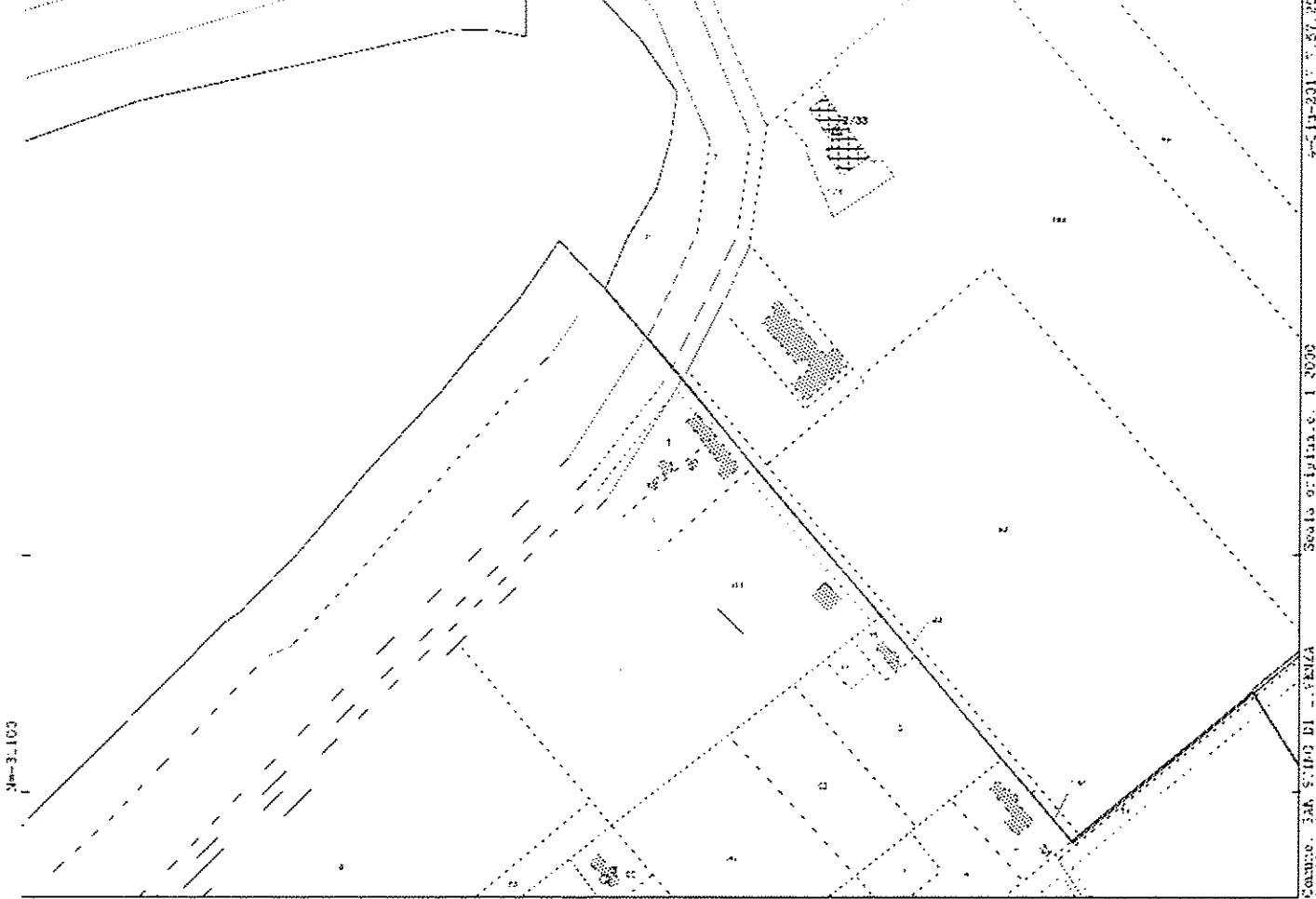
- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 04.06.2017 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 14.06.2017 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 24.07.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 27.07.2017 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento consultazione titolo in data 02.08.2017 (unica pag.)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per rilascio di certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per accesso atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per copie atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.6.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 18.08.2017 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.08.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche per redazione APE abitazione - ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)
- **ALL. 8.8:** Spese postali comunicazione 1° accesso a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato (pagg. 1-2)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione ipocatastale ventennale in data 02.01.2017 (pagg. 1-52)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 17.10.2016 (pagg. 1-5)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 31.10.2016 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.4:** Istanza di vendita in data 09.11.2016 (unica pag.)
- **ALL. 9.5:** Avviso ai creditori iscritti in data 05.05.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.6:** Ricorso per intervento dell'Agenzia delle Entrate in data 18.07.2017 (pagg. 1-2)

Data generazione:
27-08-2017 16:08:09

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

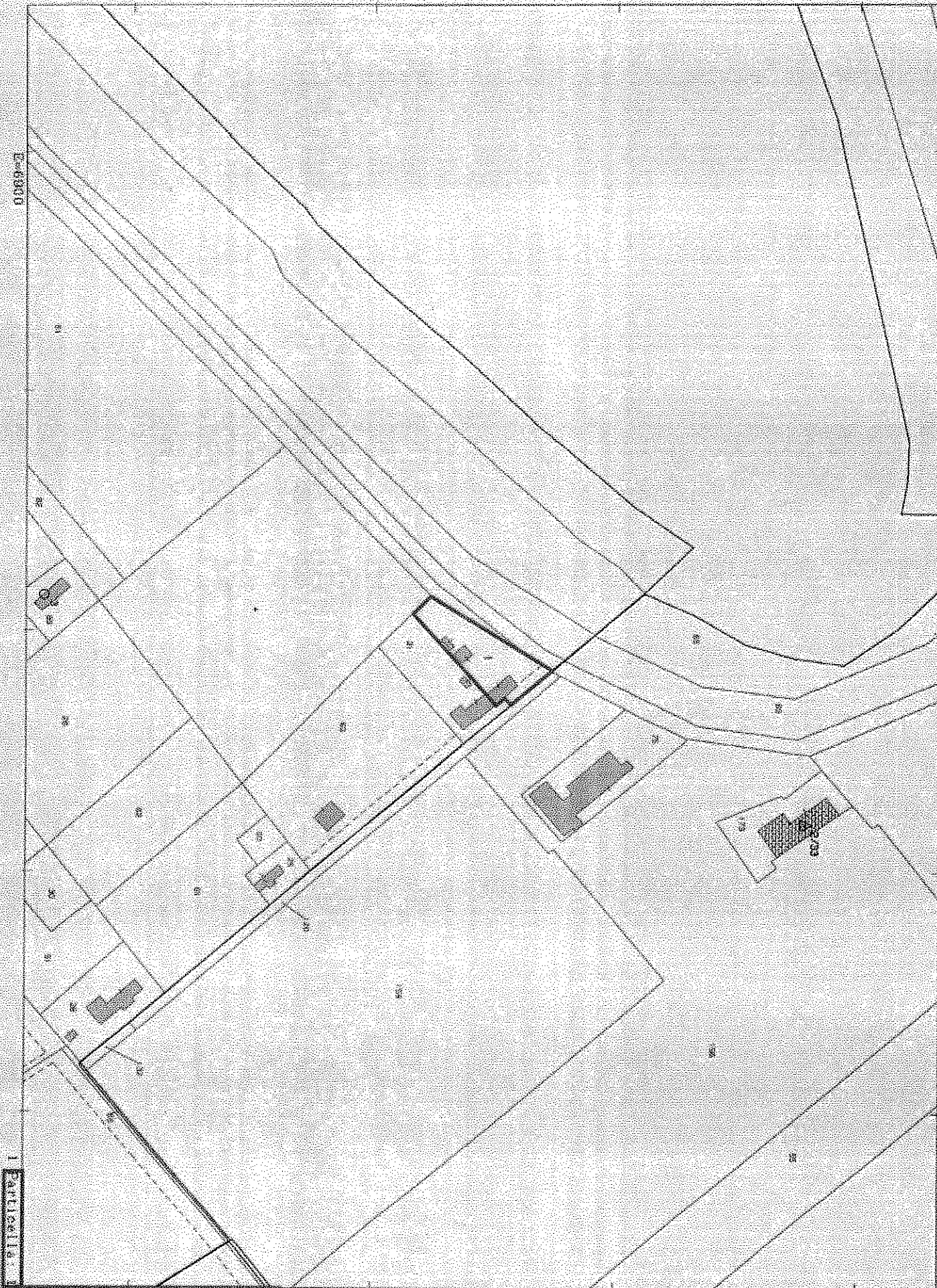


M=3.105

L=2000

1 Centocella: 1

COMUNE: SAN GIUDIZIA DI S. PAVIA
Municipale cart. n. 554.300 x 576.070 metri
P. n. 13-231/10-37/29
P. n. 1/1886/2011



E-68803

1 CARISABELLA

MOD. LARSKI
F. fig. cat. 487

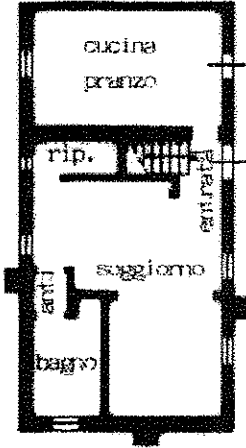


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

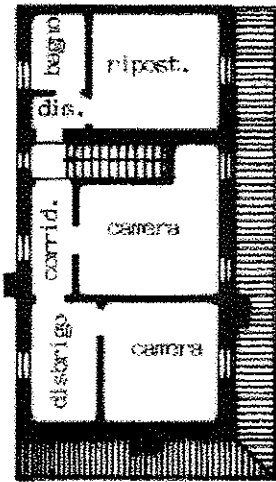
MOD. BN ICE

LIRE
500

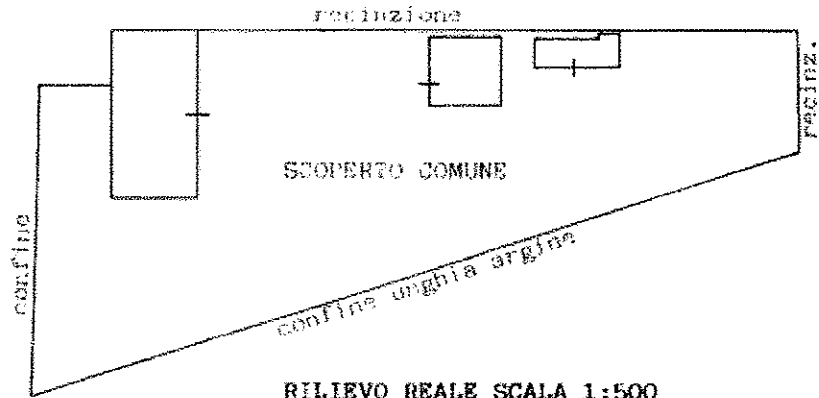
Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTO STINO DI LIVENZA via CAVA CIV. 14



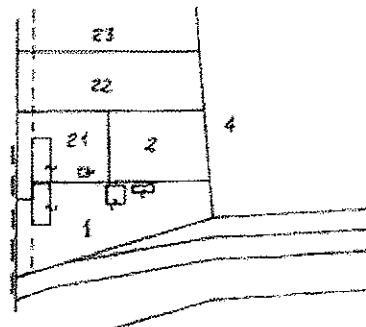
PIANTA PIANO TERRA H = 2,72 ml



PIANTA PIANO PRIMO H = 2,72 ml



RELIEVO REALE SCALA 1:500



ESTRATTO DI MAPPA

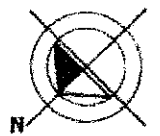
COMUNE DI SANTO STINO DI LIVENZA

FOGLIO 34

MAPPALE 1

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2017 - Comune di SAN STINO DI LIVENZA (373) - < Foglio: 34 Particella: 1 - Subalterno 4 >
VIA CAVA, n. 14, piano T+1.

DERIVA PER DIVISIONE E RISTRUTTURAZIONE DEL FOGLIO 34, MAPPALE 1, SUB. 1 / ASSUME FOGLIO 34, MAPPALE 1, SUB. 4.

Ultima Dichiarazione di N.G.
Dichiarazione di variazione

Completata dal GEOMETRA
[Redacted] e [Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO
ACC 34/106

Data presentazione: 05/11/1996 - Data: 15/06/2017 - n. PN0050517 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot. schede 34 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scati 15 15 15
n. 1 sub. 4 della provincia di TS



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

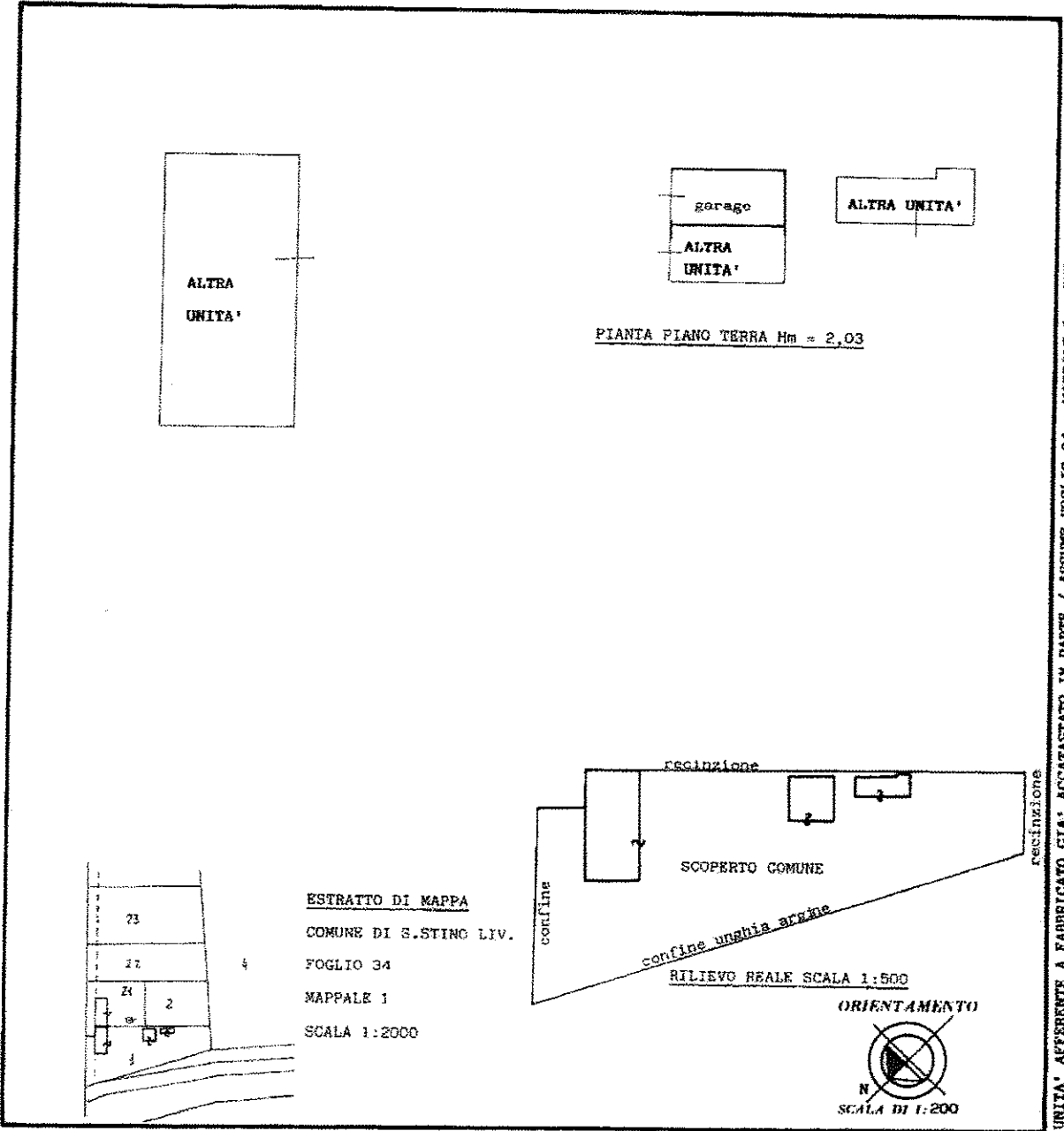
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 381)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA Via CAVA N° 14

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia.

Scheda N.°



UNITA' APPERTENTE A FABBRICATO GIA' ACCATASTATO IN PARTE / ASSUME FOGLIO 34 - MAPPALE 1 - SUB. 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1655

FOGLIO 34
MAPPALE 1
SUB. 2

Compilata dal Geometa

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri al n° 1341

della Provincia di Venezia

neto 2-04-87

Firma

Data presentazione: 14/04/1987 - Data: 15/06/2017 - n. PNO050515 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

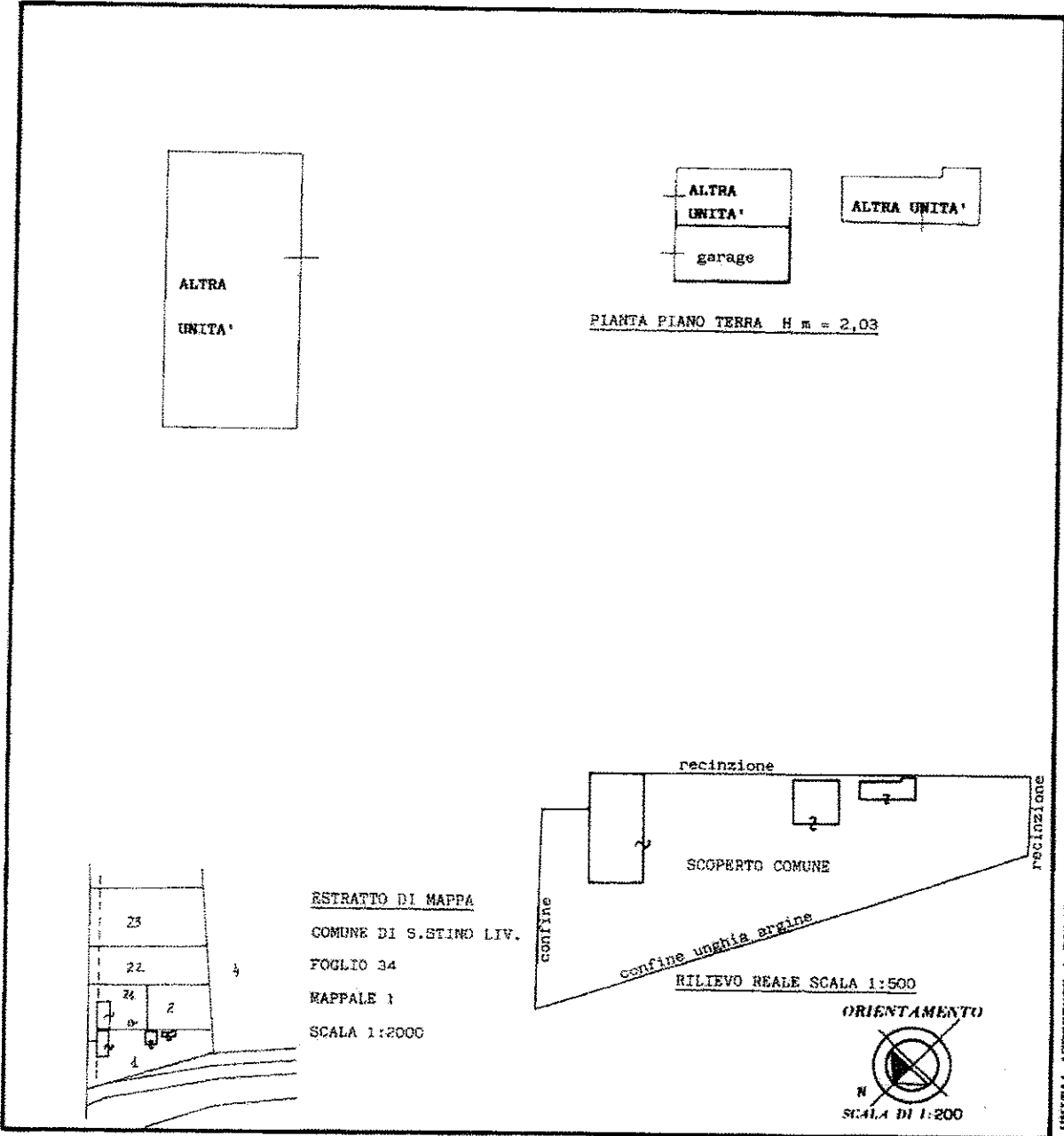
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 441)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTO STINO DI LIVENZA Via CAVA N° 14

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia. Scheda N° [REDACTED]



UNITA' APPRESENTI A FABBRICATO GIA' ACCATASTATO IN PARTE / ASSUME FOGLIO 34 - MAPPALE 1 - SUB. 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	1656
	FOGLIO 34
	MAPPALE 1
	SUB. 3

Compilata dal Geometra [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 iscritto all'Albo dei Geometrali n° 1341
 della Provincia di Venezia
 data 2.04.87
 Firm. [REDACTED]

CATASTO Edilizio Urbano - Comune di SAN STINO DI LIVENZA (3173) - Foglio 34 Particella: 1 - Situazione 3 - CAVA n. 14 piano: T.

MODULARIO
F. 119. 1979 497

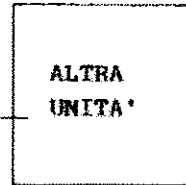
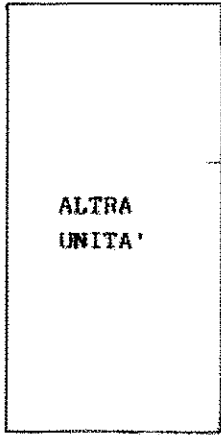


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

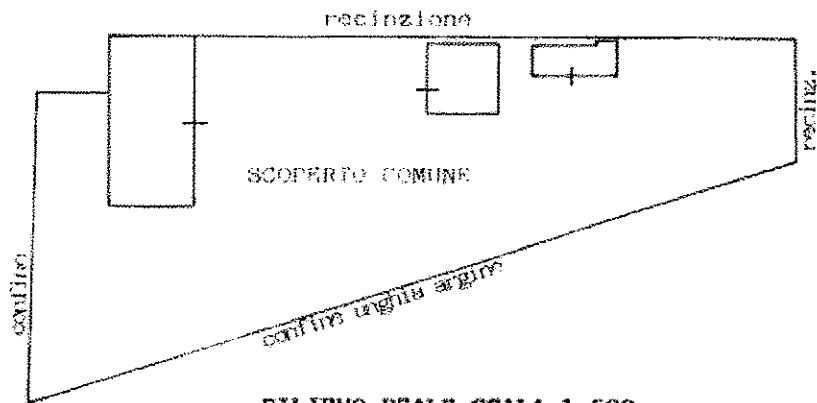
MOD. BN (CE)

LIRE
500

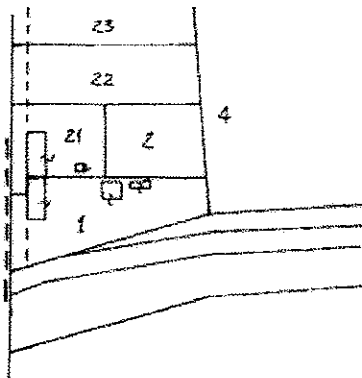
Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTO STINO DI LIVENZA via CAVA civ. _____



PIANTA PIANO TERRA Hm = 1,75 ml



RILIEVO REALE SCALA 1:500



ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI SANTO STINO DI LIVENZA

FOGLIO 34

MAPPALE 1

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20X

DERIVA PER DIVISIONE DEL FOGLIO 34, MAPPALE 1, SUB. 1 / ASSUME FOGLIO 34, MAPPALE 1, SUB. 5.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2017 - Comune di SAN STINO DI LIVENZA(3773) - < Foglio: 34 Particella: 1 - Subalterno 5 >
VIA CAVA n. 14 piano I.

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

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

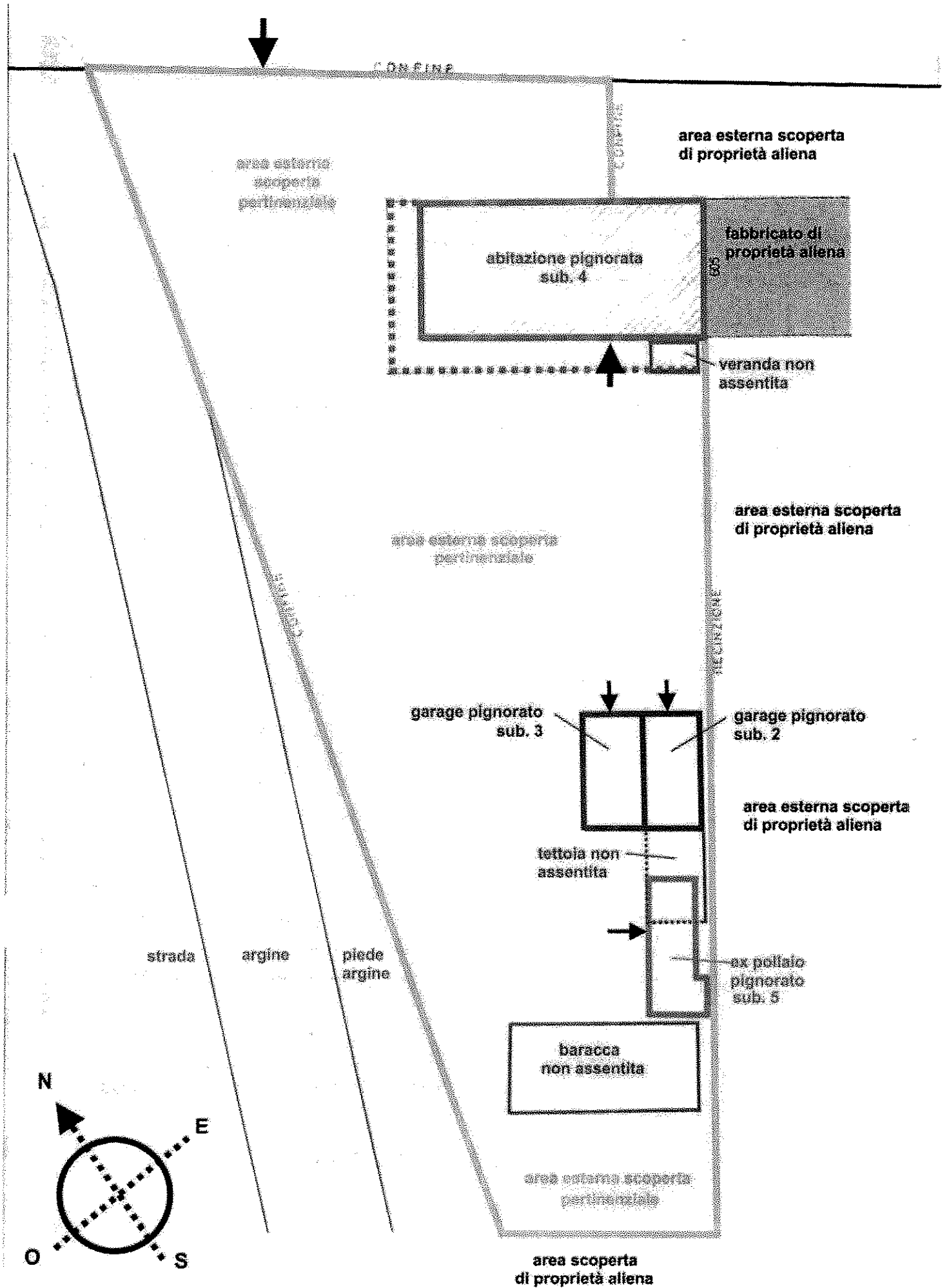
A00694/40

Data presentazione: 05/11/1996 - Data: 15/06/2017 - n. PN0050520 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot. schede: 84 Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1 della provincia di [Redacted] n. 1341

n. 1 sub. 5

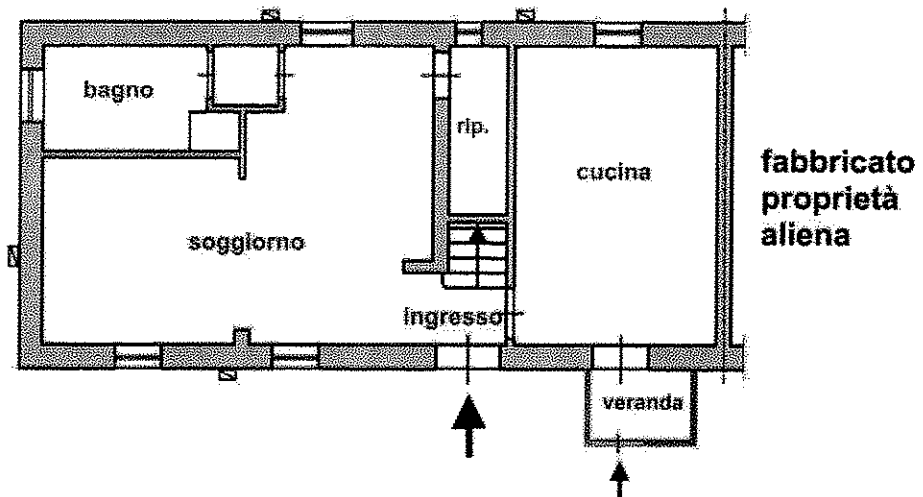
15/06/2017



PLANIMETRIE DELL' ABITAZIONE
da rilievo dello stato dei luoghi alla data del 26.07.2017

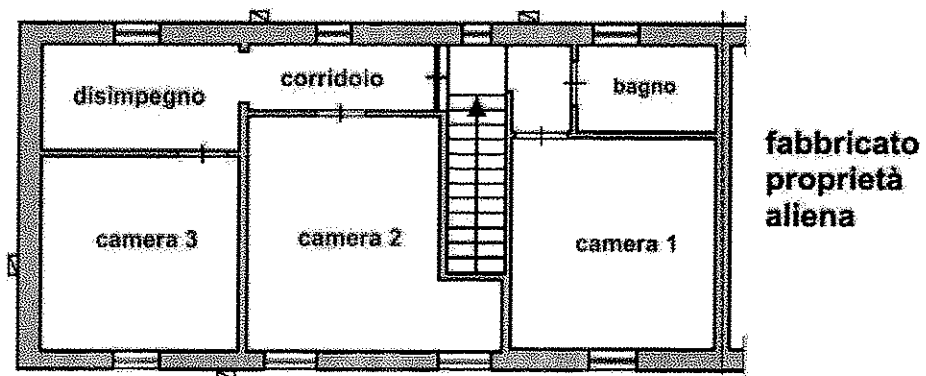
PIANO TERRA H=2,72 m:

area esterna scoperta



PIANO PRIMO H=2,70 m:

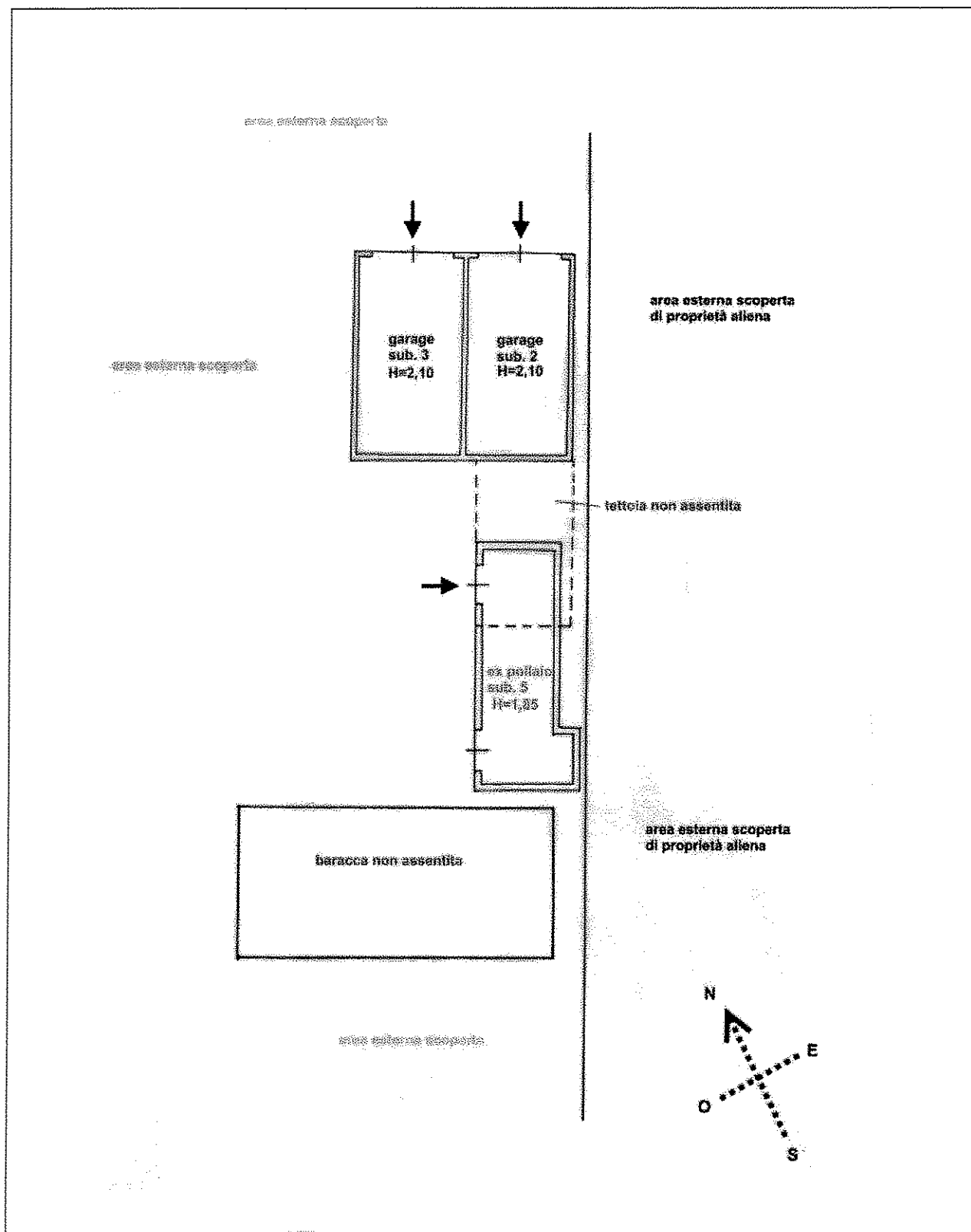
area esterna scoperta



area esterna scoperta

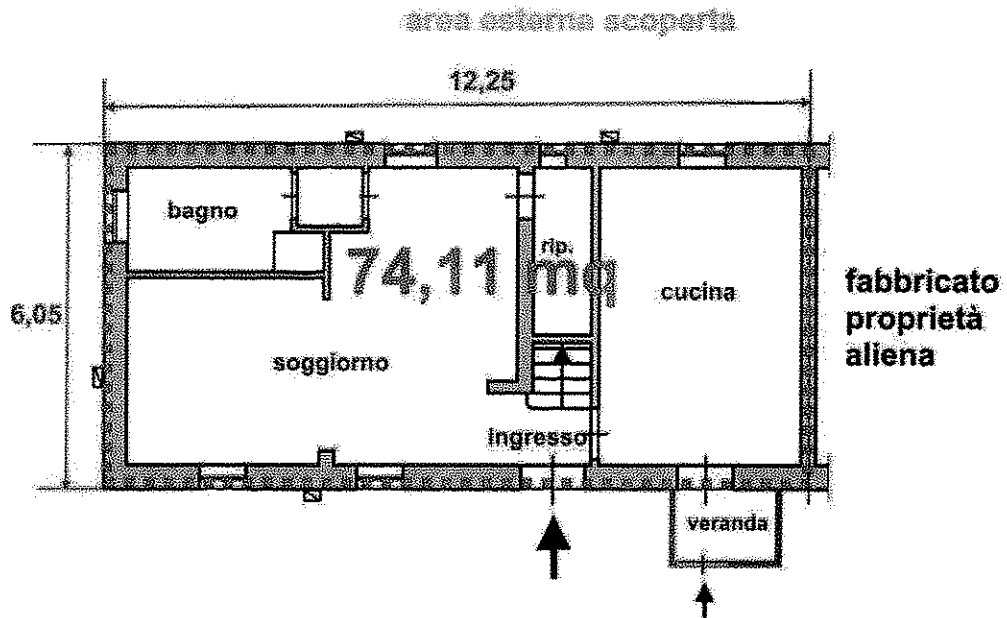


PLANIMETRIA DEGLI ACCESSORI (GARAGES; EX-POLLAIO) da rilievo dello stato dei luoghi alla data del 26.07.2017

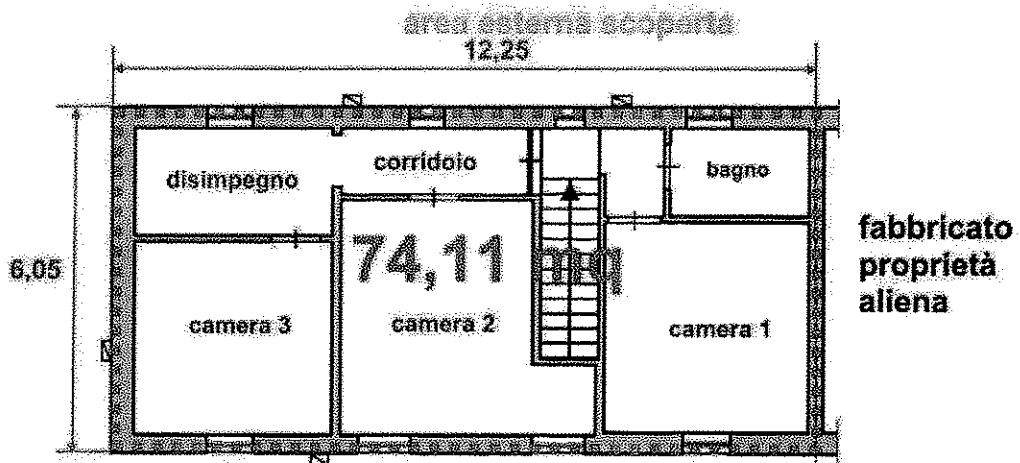


PLANIMETRIA DELL'ABITAZIONE
con indicazione delle superfici reali lorde

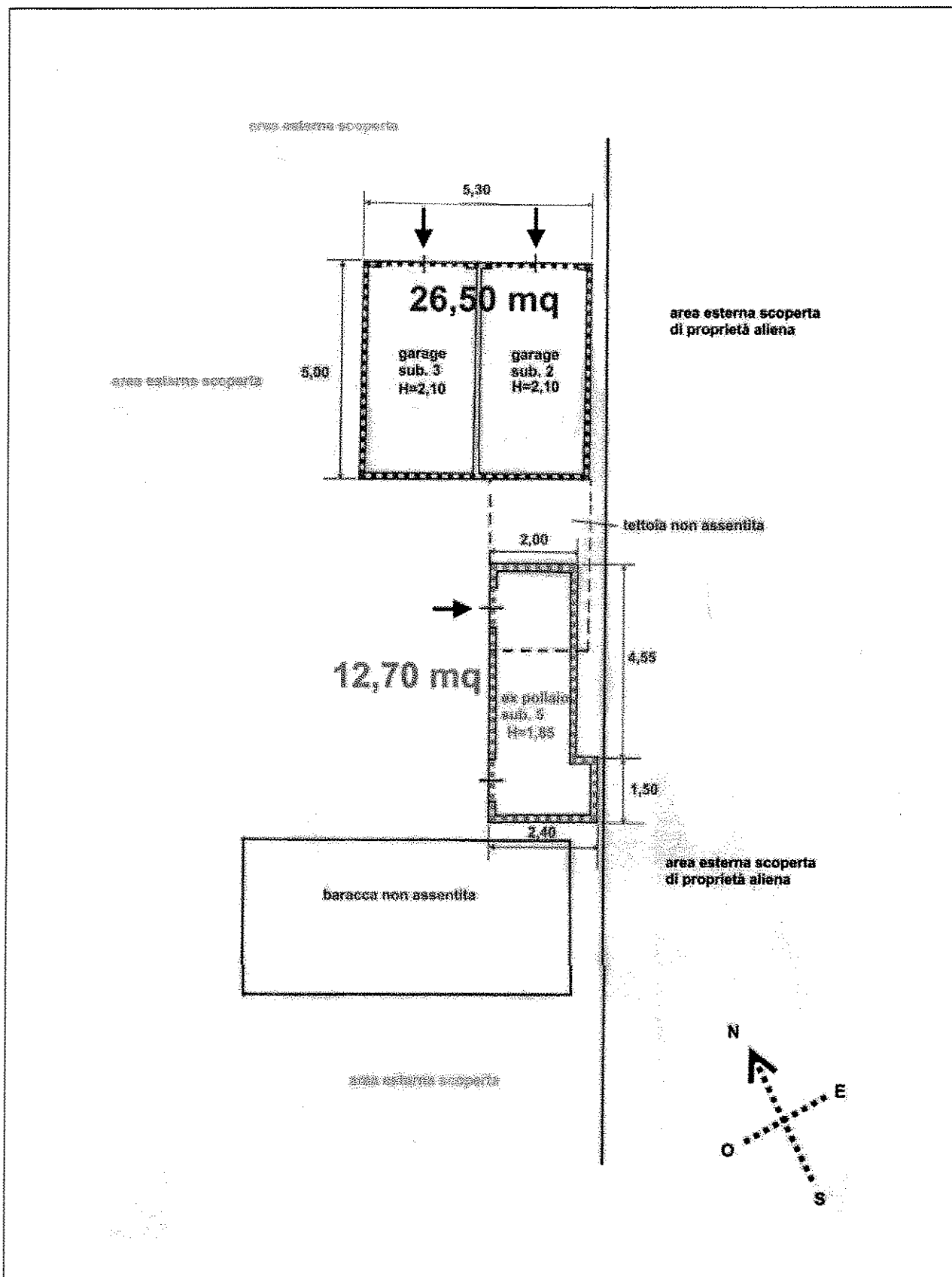
PIANO TERRA H=2,72 m:



PIANO PRIMO H=2,70 m:

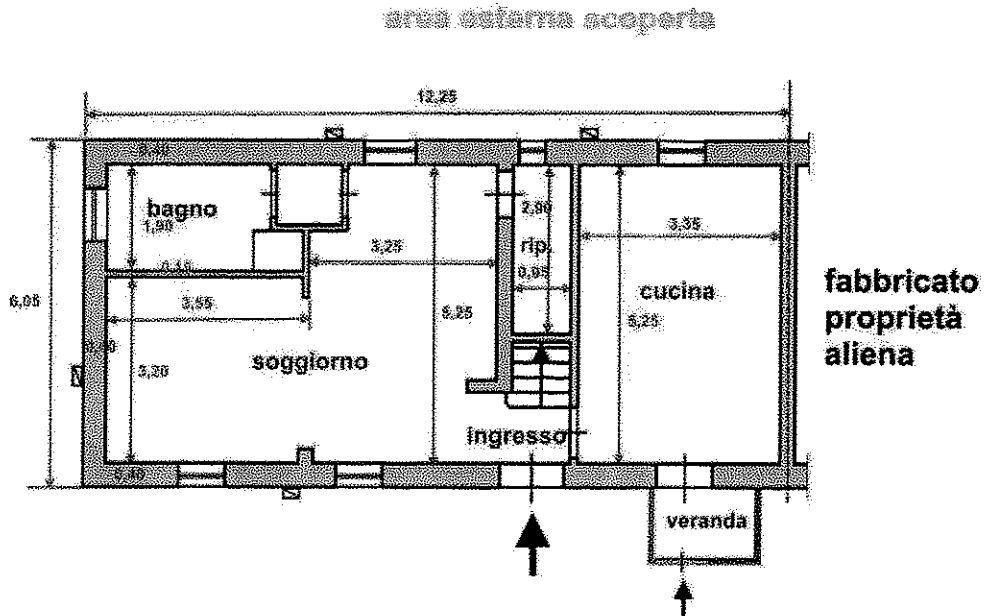


PLANIMETRIA DEGLI ACCESSORI (GARAGES; EX-POLLAIO) con indicazione delle superfici reali lorde

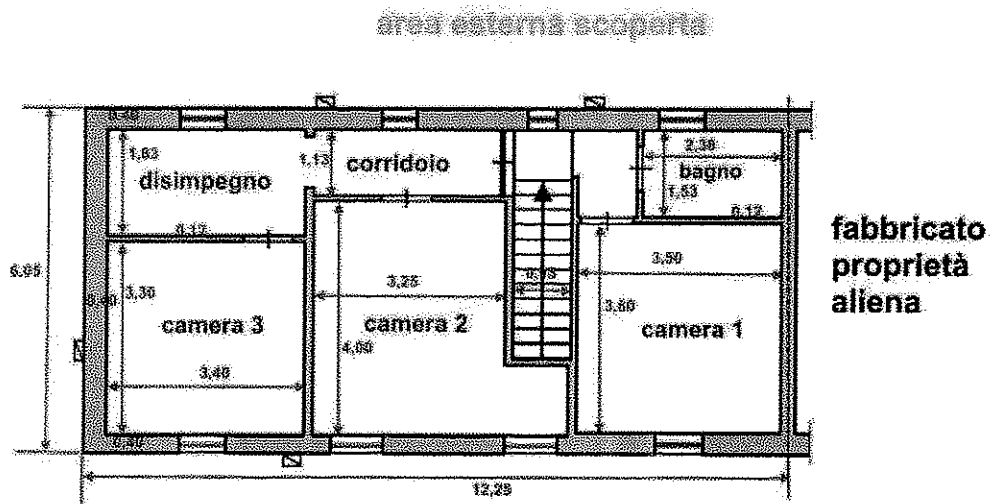


PLANIMETRIE DELL'ABITAZIONE
quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici

PIANO TERRA H=2,72 m:



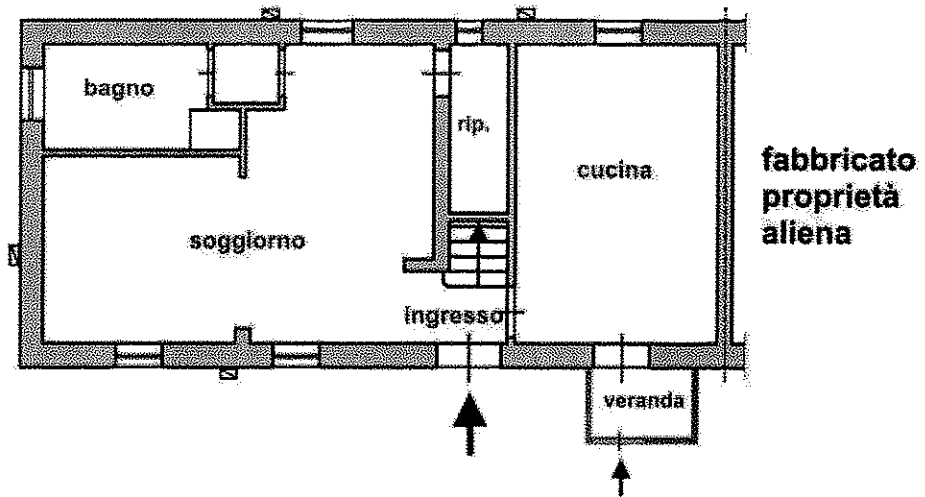
PIANO PRIMO H=2,70 m:



ABITAZIONE - ASSETTO REALE RISCOINTRATO IN SITO
(accesso del 26.07.2017)

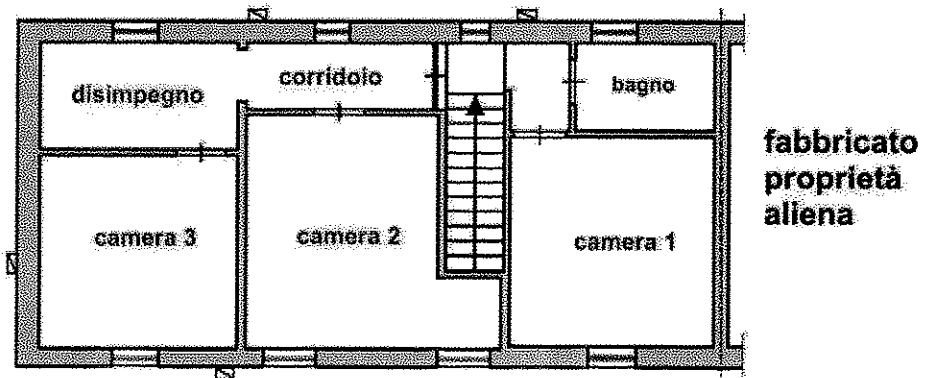
PIANO TERRA H=2,72 m:

area esterna scoperta



PIANO PRIMO H=2,70 m:

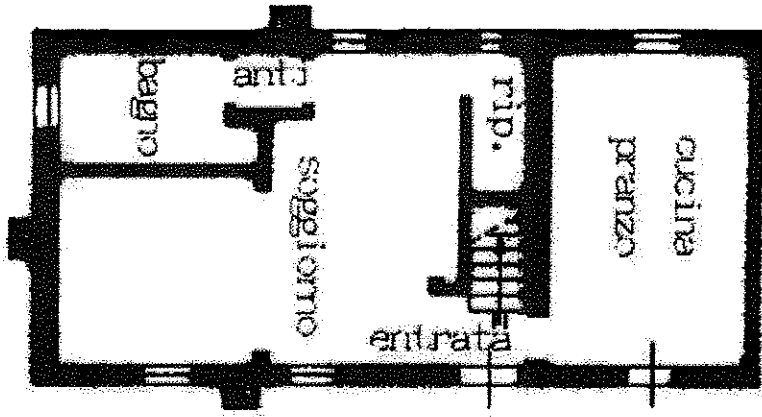
area esterna scoperta



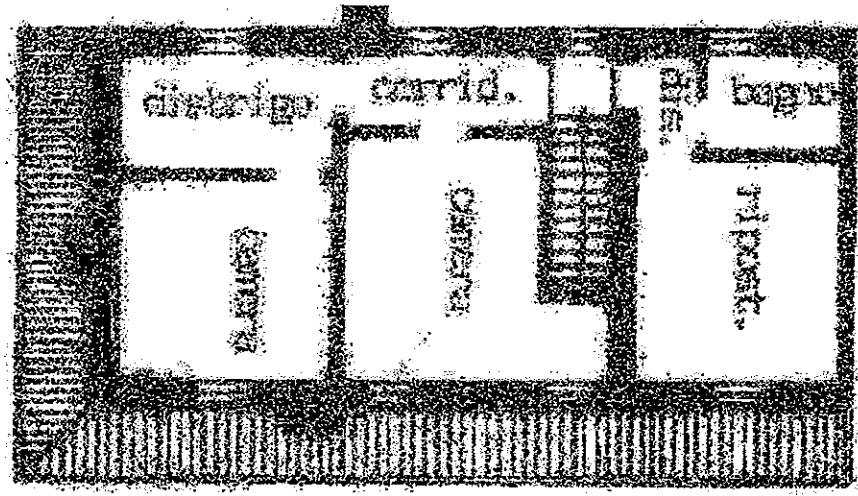
area esterna scoperta



ABITAZIONE - ASSETTO CATASTALE

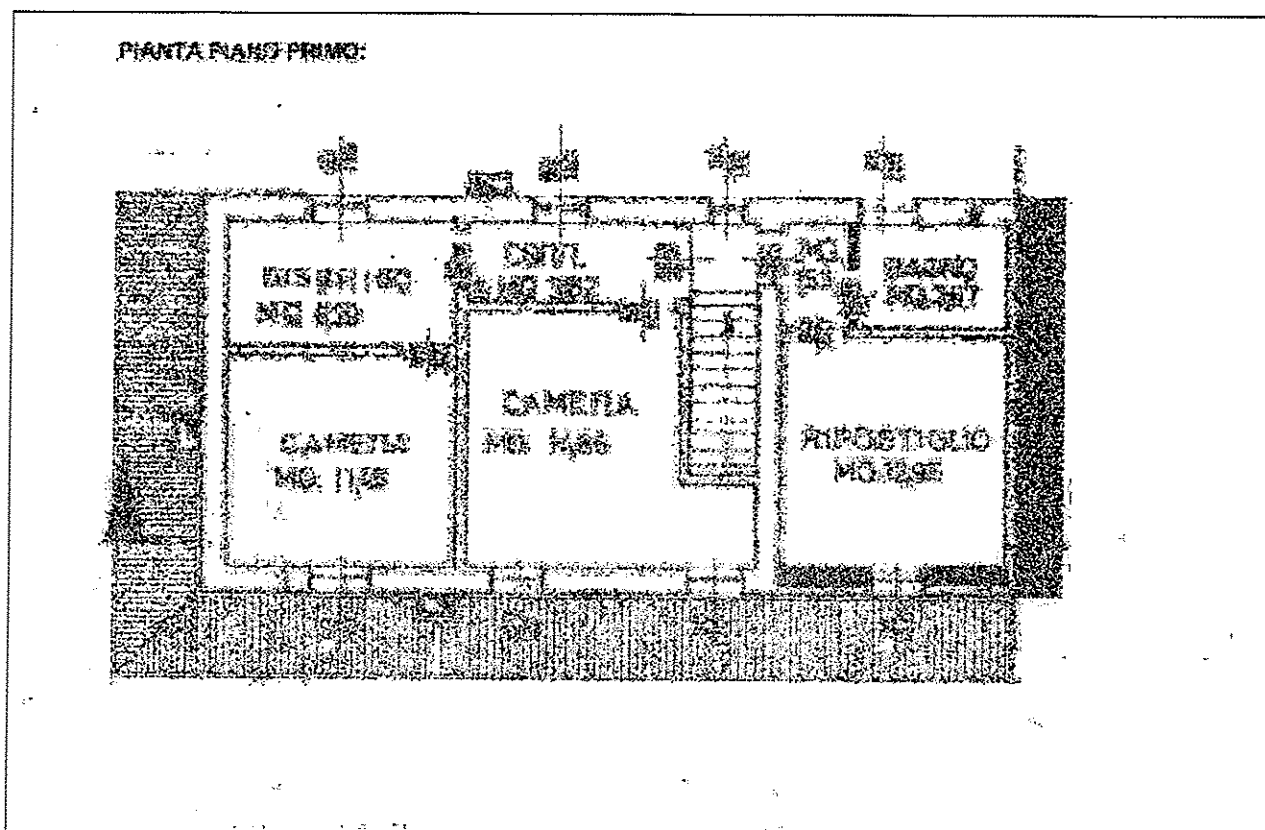
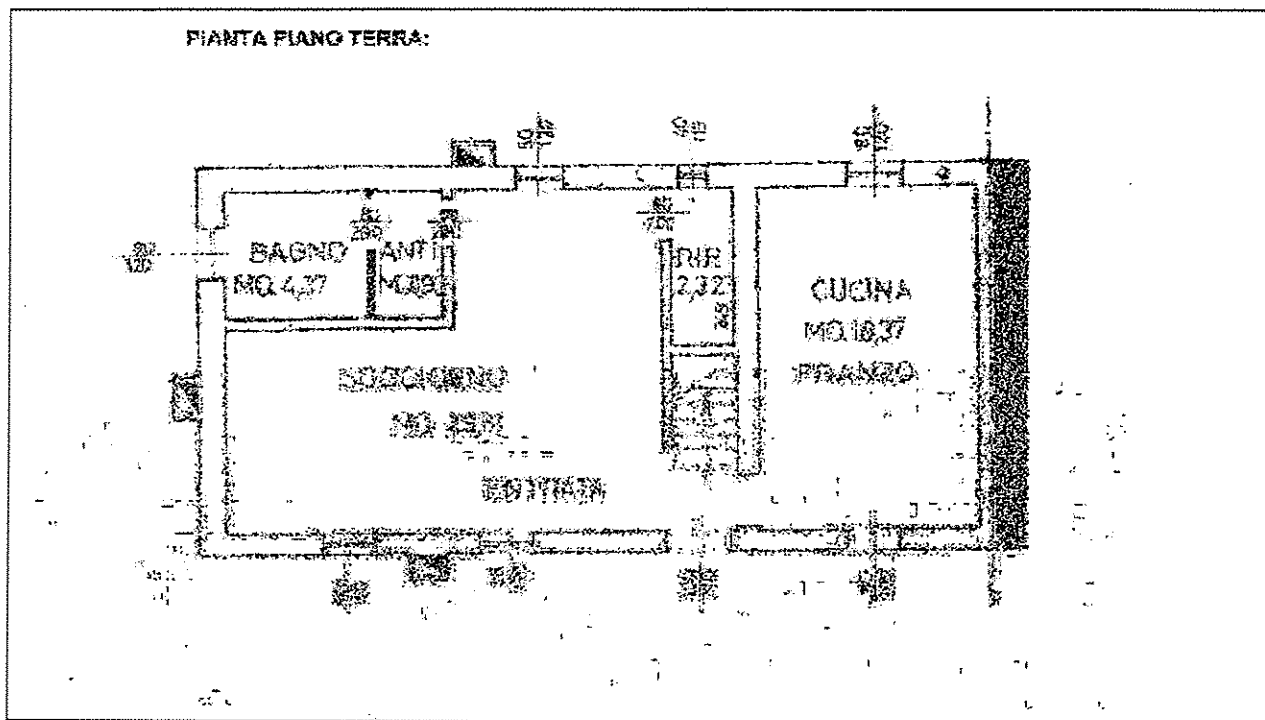


PIANTA PIANO TERRA H = 2,72 m1



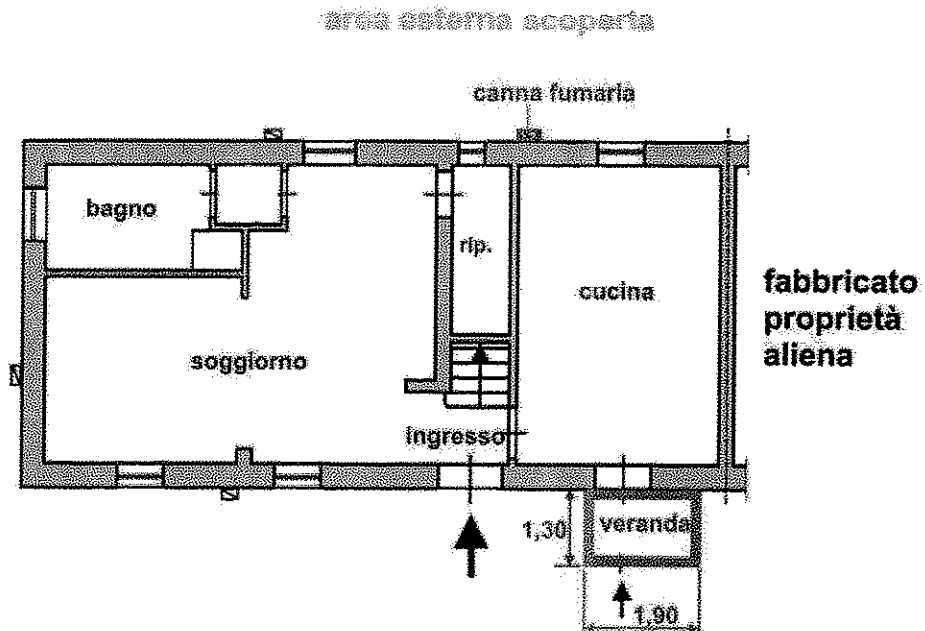
PIANTA PIANO PRIMO H = 2,72 m1

ABITAZIONE - ASSETTO CONCESSIONE EDILIZIA

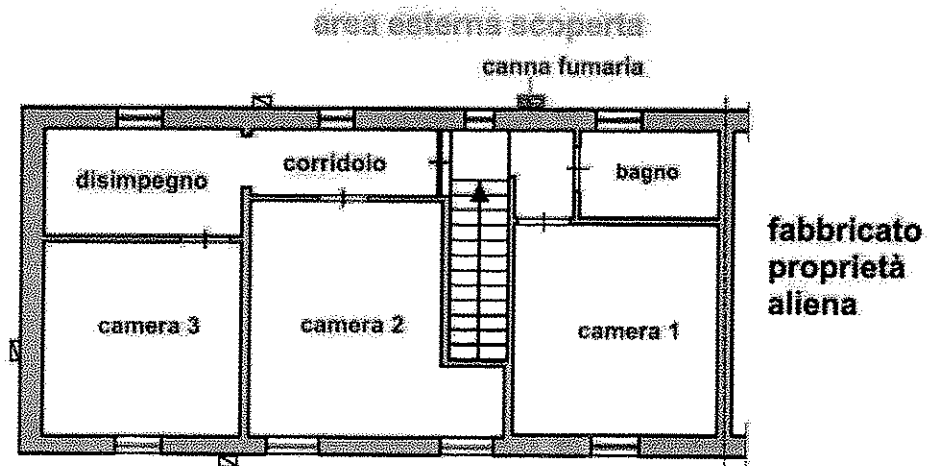


ABITAZIONE - INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'

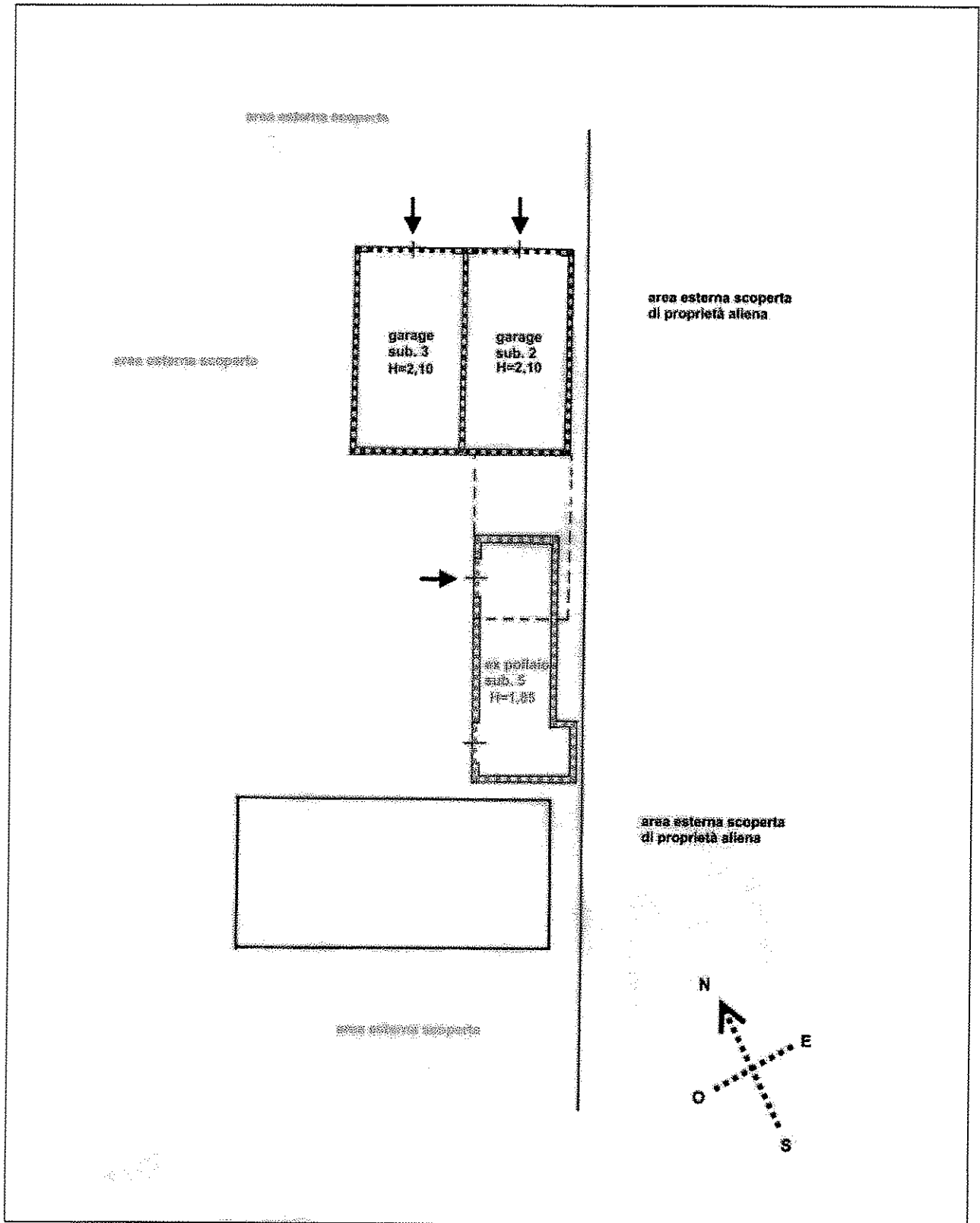
PIANO TERRA H=2,72 m:



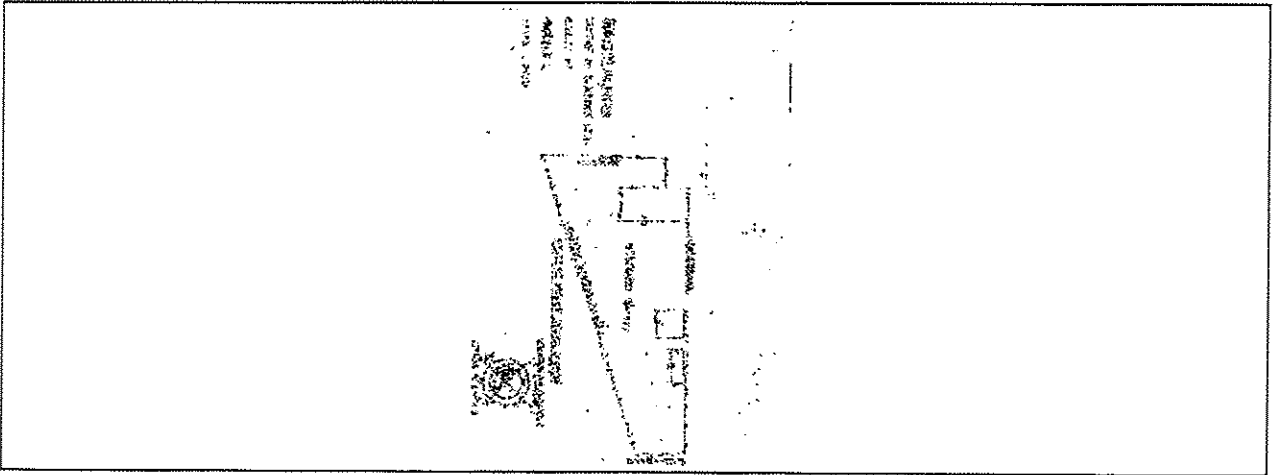
PIANO PRIMO H=2,70 m:




ACCESSORI ED AREA ESTERNA
ASSETTO REALE RISCOSTRATO IN SITO
(accesso del 26.07.2017)



**ACCESSORI ED AREA ESTERNA
ASSETTO CATASTALE**





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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Per informazioni rivolgersi al Comune di SANRÒ, SETTORI DI LAVORAZIONE

Modello di Scheda Catastale Edilizia (Scheda)

PIANIFICAZIONE EDILIZIA URBANA
 COMUNE DI SANRÒ (VI)

Allegato alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di SANRÒ

Scheda N° _____

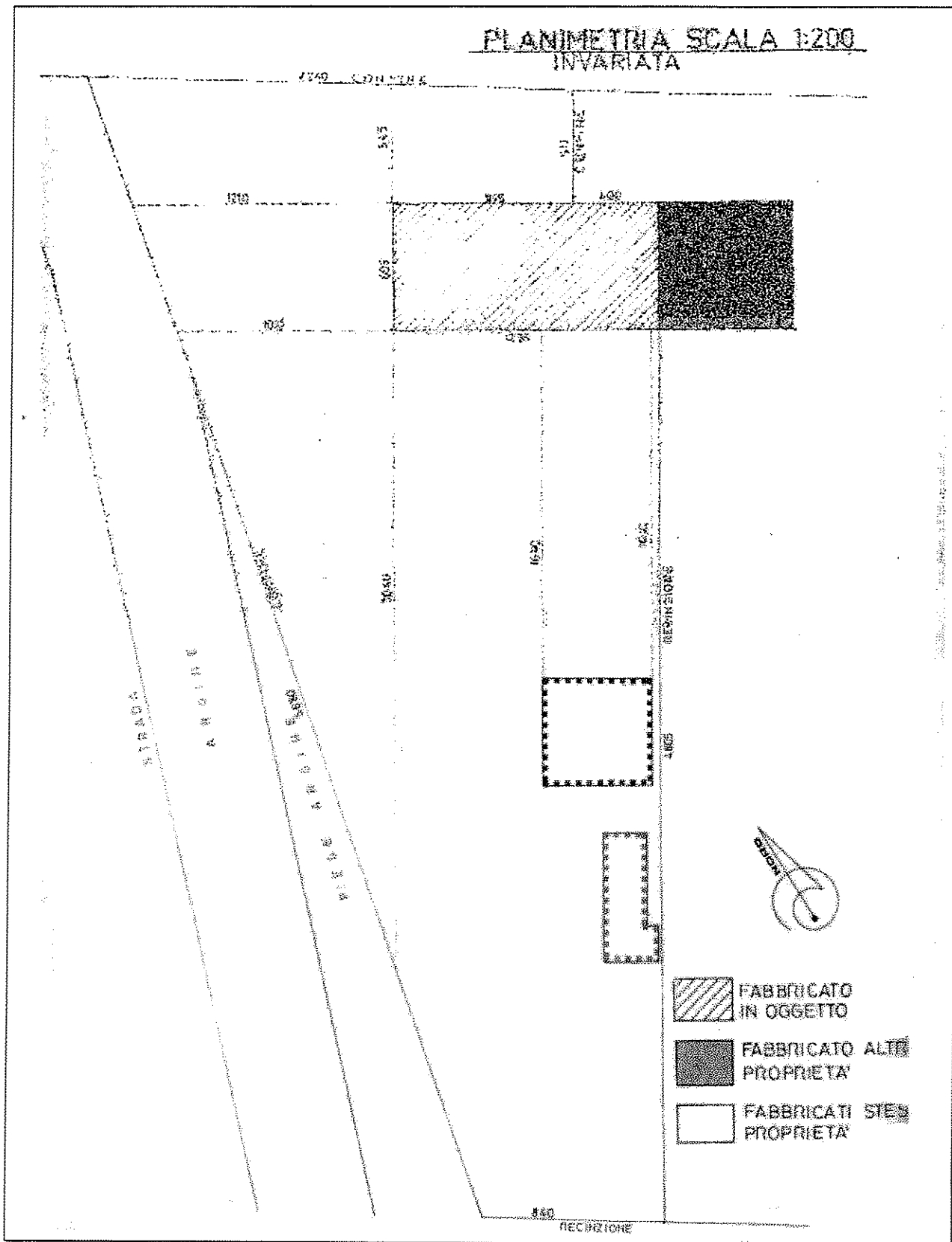
ALTRA UNITÀ

ALTRA UNITÀ
ALTRA UNITÀ
ALTRA UNITÀ

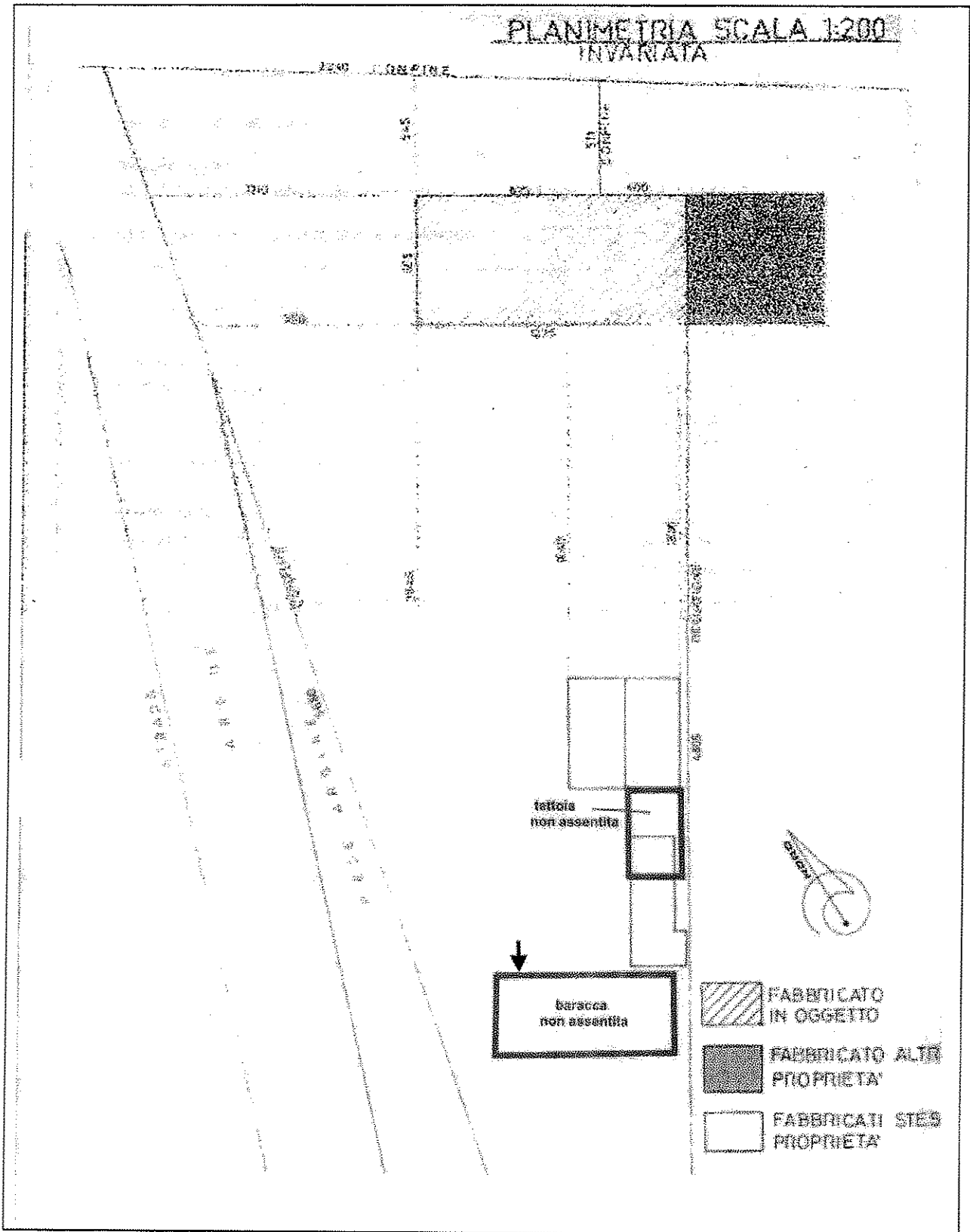
ALTRA UNITÀ

PIANIFICAZIONE EDILIZIA URBANA n. 2/03

**ACCESSORI ED AREA ESTERNA
ASSETTO CONCESSIONE EDILIZIA**



ACCESSORI ED AREA ESTERNA
INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'



ACCESSORI INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'

