

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:   


N° Gen. Rep. **334/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con Garage e cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Elisabetta Fagotto  
**Codice fiscale:** FGTLBT69C53G914L  
**Studio in:** B.go San Giovanni 10 - 30026 PORTOGRUARO  
**Telefono:** 042172522  
**Fax:** 042172522  
**Email:** studioarkema@libero.it  
**Pec:** elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Descrizione zona:** La Salute di Livenza, frazione di San Stino di Livenza (Ve), in zona residenziale vicino all'arteria principale che collega l'entroterra a Caorle (Ve).

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 38, particella 1380, subalterno 24, indirizzo via Leonardo Sciascia 2, interno I, piano S1-2, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 72 mq, rendita € 267,27

**Corpo:** box auto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 38, particella 1380, subalterno 5, indirizzo via Leonardo Sciascia 2, piano S1, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 40,13

### 2. Possesso

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** box auto

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** box auto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Corpo:** box auto

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** box auto

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** box auto

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Leonardo Sciascia n.2 int. L - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage e cantina

**Prezzo da libero:** € 72.000,00

**Prezzo da occupato:** € 64.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 21 marzo 2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 334/2016, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 27-09-2017.

Svolgimento delle operazioni:

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 29/05/2016, come stabilito con il Custode e alla presenza di un suo inviato [REDACTED] alle ore 9:30 ho effettuato il sopralluogo, alla presenza de [REDACTED], eseguita, presso gli immobili ubicati in località La Salute del comune di Santo Stino di Livenza (Ve) e alle ore 10:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti ho continuato la stesura della relazione e ho provveduto a rintracciare i documenti necessari a redarre la certificazione energetica anche se il periodo estivo e le difficili comunicazioni con l'esecutata hanno obbligato il sottoscritto a provvedere con un tecnico specializzato di fiducia, alla manutenzione della caldaia al fine di ottenere il codice chiave per redarre la certificazione in tempo per la consegna dell'elaborato.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha terminato la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I.

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**  
Località/Frazione **La Salute di Livenza**  
Via Leonardo Sciascia n.2 int. L

**Lotto: 001 - Appartamento con Garage e cantina**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Leonardo Sciascia n.2 int. L

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] località La S [REDACTED]  
[REDACTED] int.L - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione -  
Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione Consensuale  
del Tribunale di Venezia con sentenza del [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] via [REDACTED]  
- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]  
Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione Consensuale del Tribunale di Venezia con  
sentenza del [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC\_01

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 38, particella 1380, subalterno 24, indirizzo via Leonardo Sciascia 2, interno I, piano S1-2, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 72 mq, rendita € 267.27

Millesimi di proprietà di parti comuni: La proprietà possiede la quota di 55.604/1000 del sub 1; La proprietà possiede la quota di 80.126/1000 del sub 2; La proprietà inoltre possiede la quota di 33.466/1000 dei mappali 1365 e mapp. 1373. Vedasi tabelle millesimali allegate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Stino Di Livenza (Venezia)

CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza , Via Leonardo Sciascia n. 2 int. L

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: San Stino di Livenza, [redacted]

[redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: comunione -

Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione Consensuale

del Tribunale di Venezia con sentenza de [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

- Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione Consensuale del Tribunale di Venezia con

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 38, particella 1380, subalterno 5, indirizzo via Leonardo Sciacia 2, piano S1, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 40.13

Millesimi di proprietà di parti comuni: La proprietà possiede la quota di 55.604/1000 del sub 1; La proprietà possiede la quota di 80.126/1000 del sub 2; La proprietà inoltre possiede la quota di 33.466/1000 dei mappali 1365 e mapp. 1373. Vedasi tabelle millesimali allegate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

DOC\_02

---

**LOTTO\_01**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 38, particella 1380, subalterno 24, indirizzo via Leonardo Sciacia 2, interno I, piano S1-2, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 72 mq, rendita € 267.27;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 38, particella 1380, subalterno 5, indirizzo via Leonardo Sciacia 2, piano S1, comune Comune di San Stino di Livenza , categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 40.13.

Il lotto comprende la quota di 55.604/1000 del sub 1; La proprietà possiede la quota di 80.126/1000 del sub 2 sempre del mappale 1380 che rappresentano il cortile e i camminamenti, la rampa auto, i corridoi e il vano ascensore; La proprietà inoltre possiede la quota di 33.466/1000 dei mappali 1365 e mapp. 1373 che costituiscono l'accesso e l'area scoperta.

---

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

Complesso residenziale ubicato alla Salute di Livenza inserito in una zona residenziale ma con ampi spazi di respiro dati anche da campi coltivati, molto vicina ad un'altra località denominata Ottava Presa posto lungo la strada che collega l'entroterra a Caorle (Ve).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi a servizio della residenza (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle .

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Caorle.

**Attrazioni storiche:** Venezia a 50 km..

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 500 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia n.2 int.**

L

Occupato da [REDACTED] con assegnazione dell'immobile tramite sentenza.

Note: L'assegnazione della casa è stata sancita con il provvedimento del Tribunale di Venezia il 19-09-2012 N.R.G. 612/2012.

**Identificativo corpo: box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia n. 2 int. L**

Occupato da [REDACTED]

DOC\_01

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto a Venezia in data 25/03/2006 ai nn. 13427/3220; Importo ipoteca: € 194000; Importo capitale: € 97000.

(- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Annotazione per restrizione dei beni; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2006 ai nn. 28766/5227).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11280/1898; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 6346.52.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 22/11/2016 ai nn. 37176/24831.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

DOC\_03

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Stino Di Livenza (Venezia), Via Leonardo Sciascia n. 2 int.**

**L**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 5.740,25 €. Le spese condominiali sono divise tra i due proprietari e per un importo di 4296.07 sono imputabili alla [REDACTED] mentre il [REDACTED] la cifra è pari a 1444.18.

**Millesimi di proprietà:** Vedasi schede allegata in perizia

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Condominio con ascensore, l'alloggio ha idonee misure per l'adattabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Accettazione di poter aprire un cancello sul terreno identificato al fg 38 mappale 1388, consentire il transito pedonale sul mappale 1373.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

DOC\_04

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita.

**Note:** La proprietà possiede la quota di 55.604/1000 del sub 1; La proprietà possiede la quota di 80.126/1000 del sub 2; La proprietà inoltre possiede la quota di 33.466/1000 dei mappali 1365 e mapp. 1373, che rappresentano le aree comuni per il transito al complesso "Le Querce".

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Aggiudicazione Definitiva - a rogito di Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto-Treviso, in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 25/03/2006, ai nn. 13426/7805.

**Note:** La proprietà possiede la quota di 55.604/1000 del sub 1; La proprietà possiede la quota di 80.126/1000 del sub 2 scale e corridoi, rampe, camminamenti e cortile;

La proprietà inoltre possiede la quota di 33.466/1000 dei mappali 1365 e mapp. 1373, che rappresentano le aree comuni per il transito al complesso "Le Querce".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

DOC\_03

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza , Via Leonardo Sciascia n. 2 int. L**



Numero pratica: Certificato di Agibilità Pratica n. 03C/0056  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: Nuovo Fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

Numero pratica: Concessione edilizia n.3982  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di due fabbricati in linea  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 29/06/1999 al n. di prot. 11958/13005  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

Numero pratica: Concessione edilizia n.4579  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 18/12/2001 al n. di prot. 15335/25493  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

Numero pratica: Concessione edilizia n.4909  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 12/06/2003 al n. di prot. 5425/11197  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

Numero pratica: Certificato di Agibilità  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Per lavori: Agibilità  
Rilascio in data 05/07/2005 al n. di prot. 7502/13045  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box auto

Numero pratica: DIA in sanatoria  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria  
Presentazione in data 08/04/2005 al n. di prot. 6782  
NOTE: Relativa al piano interrato (garage)  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** box auto

Numero pratica: DIA in sanatoria  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria  
Presentazione in data 17/06/2005 al n. di prot. 11846  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box auto

DOC\_05

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.; P.A.I.
Zona omogenea:	C2 PEEP
Norme tecniche di attuazione:	"in dette zone che comprendono le parti del territorio interamente o quasi totalmente inedificate, gli interventi sono finalizzati: alla ricucitura e alla definizione formale delle aree marginali dei centri abitati: il reperimento degli standards e dei servizi alla residenza; al soddisfacimento del fabbisogno di aree PEEP; al completamento delle infrastrutture a rete e della viabilità di connessione e distribuzione urbana....."
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto del 23-08-2000 n. 14651 a rogito notaio Sgorlon di Caorle (Ve)
Obblighi derivanti:	Non rivendere nè locare l'alloggio acquistato per un periodo di cinque anni decorrenti dal 14-03-2006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box auto

DOC\_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

Complesso residenziale composto da diverse unità abitative dalla tipologia diversificata, si presenta con un'unica entrata che distribuisce alle diverse unità: otto villette a schiera, due palazzine a tre piani e palazzine a quattro piani compreso interrato, le unità sono circa 25 in totale e l'appartamento è posto nel condominio denominato "le Querce" composto da circa 10 unità.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è accessibile da delle scale e dall'ascensore che distribuiscono solo le unità della tipologia a condominio, esso è composto da ingresso, angolo cottura-sala, due camere e due bagni, una terrazza si apre sulla zona giorno e si rivolge verso una zona di campi tranquilla.

Come accertato durante i sopralluoghi e constatabile dal rilievo fotografico effettuato, l'immobile si presenta internamente in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile presenta una struttura portante in mattoni pieni e c.a, le finiture sono di buona fattura e tutto l'immobile presenta rivestimenti in ceramica, tranne nelle camere dove troviamo il parquet. Le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano interrato troviamo le cantine e le scale di distribuzione agli appartamenti, nonchè l'accesso ai garage.

La cantina posta al piano interrato ha pavimentazione in spolvero di quarzo e porta metallica.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted], località La [redacted]

[redacted] - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted]

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione Consensuale del Tribunale di Venezia con sentenza del [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni

sul debitore: Separazione Consensuale del Tribunale di Venezia con sentenza del [redacted] N.Rg.

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 int. L; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come accertato durante i sopralluoghi e constatabile dal rilievo fotografico effettuato, l'immobile si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, costantemente mantenuto nelle parti comuni, ci sono solo alcune unità in vendita all'interno del lotto che presentano lo scoperto di proprietà un pò trascurato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	67,00	€ 1.100,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	3,96	€ 1.100,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,25	0,63	€ 1.100,00

71,59

**Accessori:**

Appartamento con cantina

1. Cantina identificato al n. - posto al piano interrato composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq  
Valore a corpo: € 1500

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box auto**

Complesso residenziale composto da diverse unità abitative dalla tipologia diversificata, si presenta con un'unica entrata che distribuisce alle diverse unità: otto villette a schiera, due palazzine a tre piani e palazzine a quattro piani compreso interrato.

L'unità in oggetto di esecuzione è ubicata al piano interrato, raggiungibile da una rampa in spolvero di quarzo che continua fino all'interno del garage, un portone basculante in lamiera chiude lo stesso, le pareti sono tinteggiate e gli impianti sono sotto traccia.

Sempre al piano interrato troviamo le cantine e le scale di distribuzione agli appartamenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 20,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	10,00	€ 1.100,00
			10,00	

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Venezia;

Ufficio tecnico di Sto Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti nella zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00/1.300,00 euro per immobili nuovi.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	67,00	€ 1.100,00	€ 73.700,00
Terrazze	3,96	€ 1.100,00	€ 4.356,00
Cantina	0,63	€ 1.100,00	€ 687,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.743,50
Valore corpo			€ 78.743,50
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 80.243,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.243,50

**box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	71,59	€ 80.243,50	€ 80.243,50
box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

**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% )	€ 13.686,53
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.740,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.193,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (- 10%):	€ 64.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasutti per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

DOCUMENTI\_334\_2016

FOTO IMMOBILE\_334\_2016

Data generazione:

25-08-2017

L'Esperto alla stima

**Elisabetta Fagotto**

**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2017

Data: 28/05/2017 - Ora: 17.33.13      Segue  
 Visura n.: T14376 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN STINO DI LIVENZA ( Codice: 1373) Provincia di VENEZIA

**Soggetto individuato**  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN STINO DI LIVENZA (Codice 1373) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		38	1380	5			C/6	8	21 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 40,13	VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		38	1380	24			A/2	3	4,5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale esduse aree scoperte** : 69 m <sup>2</sup>	Euro 267,27	VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

**Immobile 1 : Notifica:** in corso con prot. VE0046634/2006 del 16/03/2006  
**Immobile 2: Notifica:** in corso con prot. VE0046634/2006 del 16/03/2006  
**Totale: vani 4,5 m<sup>2</sup> 21 Rendita: Euro 307,40**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA**  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti del 27/03/2006 Repertorio n.: 1879 Rogante: TOTI LO MARCO Scde: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: Sede: COMPIRAVENDITA (n. 7805.1/2006)



**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2017

Data: 28/05/2017 - Ora: 17.33.13  
Visura n.: T14376 Pag: 2

Segue

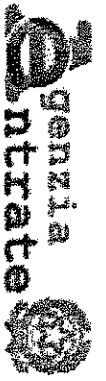
2. Immobili siti nel Comune di SAN STINO DI LIVENZA(Codice 1373) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduc.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	38	1365		-	SEMIN ARBOR	04 11	A42	Euro 3,78 Euro 2,12	FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 protocollo n. VE0054360 in atti dal 02/04/2004 (n. 54360./12004)	
2	38	1373		-	SEMIN ARBOR	02 31	A42	Euro 2,13 Euro 1,19	FRAZIONAMENTO del 02/04/2004 protocollo n. VE0054360 in atti dal 02/04/2004 (n. 54360./12004)	

Totale: Superficie 06,42 Redditi: Dominicale Euro 5,91 Agrario Euro 3,31

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(2) Nuda proprietà per 268064/1000000 in regime di comunione dei beni con	
2							(1) Proprietà per 32677/1000000	
3							(1) Proprietà per 57419/1000000	
4							(1) Proprietà per 48539/1000000	
5							(1) Proprietà per 42113/1000000	
6							(1) Proprietà per 16733/1000000 in regime di comunione dei beni con	
7							(1) Proprietà per 26174/1000000	
8							(8) Usufrutto per 33609/1000000	
9							(2) Nuda proprietà per 268064/1000000 in regime di comunione dei beni con	
10							(1) Proprietà per 16733/1000000 in regime di comunione dei beni con	
11							(1) Proprietà per 16733/1000000 in regime di comunione dei beni con	
12							(1) Proprietà per 24187/1000000	
13							(1) Proprietà per 43467/1000000	
14							(1) Proprietà per 33466/1000000	
15							(1) Proprietà per 24187/1000000	



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2017

Data: 28/05/2017 - Ora: 17.33.13

Fine

Visura n.: T14376 Pag: 3

16	[REDACTED]	(1) Proprietà per 27565/100000
17	[REDACTED]	(1) Proprietà per 16732/100000 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/11/2011 Repertorio n.: 3363 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SAN STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24197.2/2011)		

Totale Generale: vani 4,5 m<sup>2</sup> 21 Rendita: Euro 307,40

Totale Generale: Superficie 06,42 Redditi: Dominicale Euro 5,91 Agrario Euro 3,31

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Colombo Roberto  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Rovigo N. 1046

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

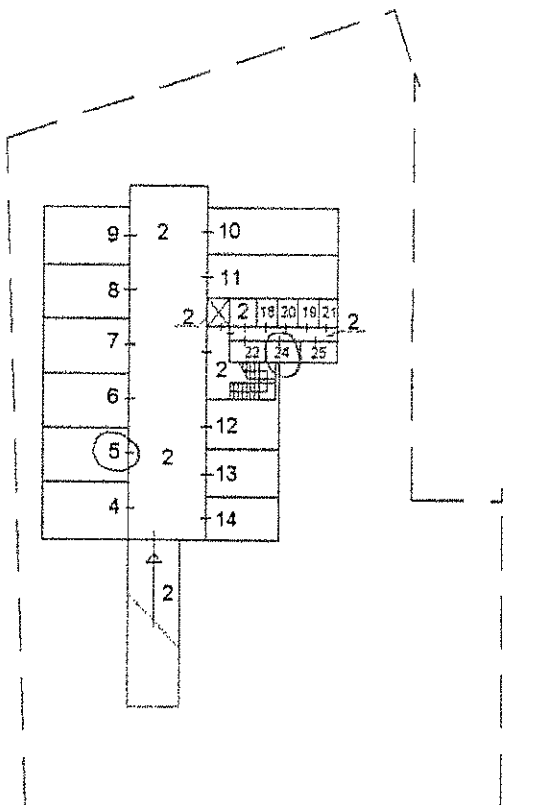
Comune di Santo Stino Di Livenza  
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1380

Protocollo n. VE0085362 del 29/03/2005  
Tipo Mappale n. 142900 del 13/04/2004

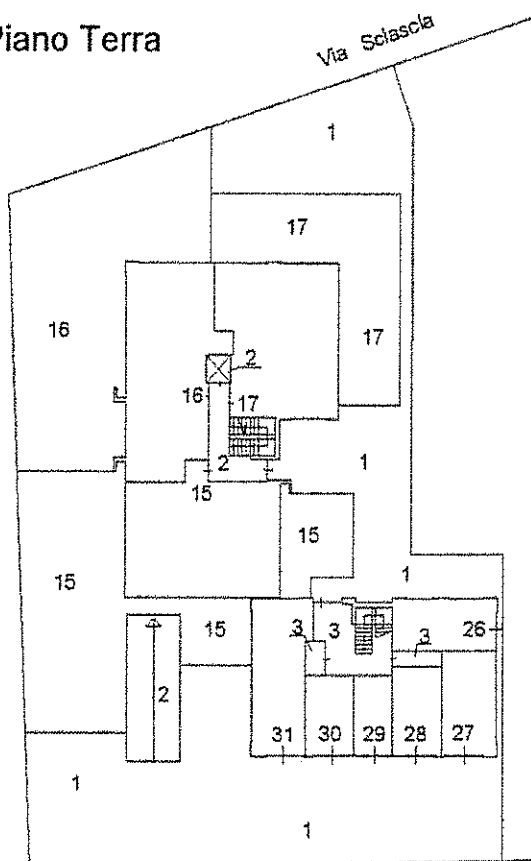
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

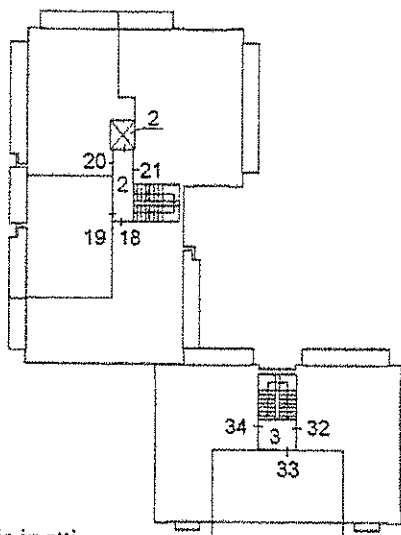
**Piano Interrato**



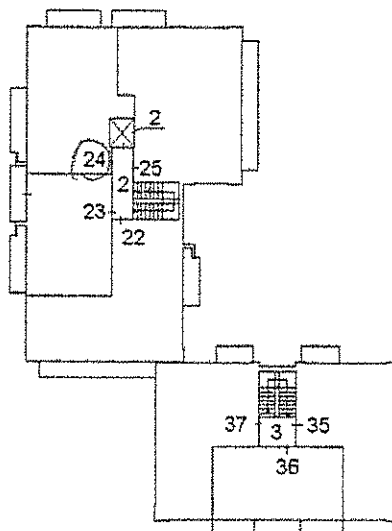
**Piano Terra**



**Piano Primo**



**Piano Secondo**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0085362 del 29/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Sciascia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 1380

Subalterno: 24

Compilata da:

Colombo Roberto

Iscritto all'albo:  
Geometri

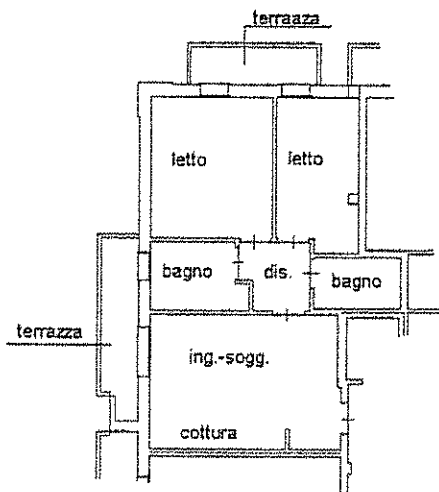
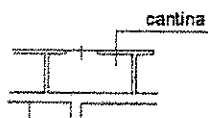
Prov. Rovigo

N. 1046

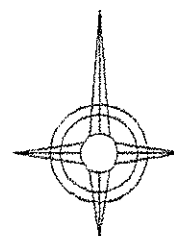
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO INTERRATO**  
h 240



**PIANO SECONDO**  
h 270



Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2017 - n. T319358 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (E73) - < Foglio: 38 - Particella: 1380 - Subalterno: 24 >  
VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1-2;

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2017

Dati della richiesta	Comune di SAN STINO DI LIVENZA ( Codice: 1373) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 38 Particella: 1380 Sub.: 24

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	1380	24			A/2	3	4,5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 69 m <sup>2</sup>	Euro 267,27	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1-2.										
Notaifica		in corso con prot. VEO04654/2006 del 16/03/2006										
		Partita				-				Mud.58		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2					(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2006 Repertorio n.: 1879 Rogante: TOTTOLO MARCO Sede: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7805.1/2006)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN STINO DI LIVENZA ( Codice: 1373) Provincia di VENEZIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 38 Particella: 1380 Sub.: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	38	1380	5			C/6	8	21 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 40,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1: Mod.58												
Notifica in corso con prot. VE0046634/2006 del 16/03/2006 Partita: -												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	2		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**DATI DERIVANTI DA**  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2006 Repertorio n.: 1879 Rogante: TOTTOLO MARCO Sede: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7805.1/2006)

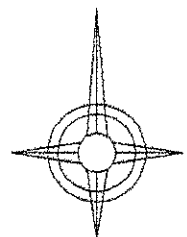
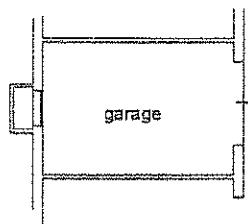
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia</b>	Dichiarazione protocollo n. VE0085362 del 29/03/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza Via Sciascia civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1380 Subalterno: 5	Compilata da: Colombo Roberto Isritto all'albo: Geometri Prov. Rovigo N. 1046

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO INTERRATO  
h 240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (373) - < Foglio: 38 - Particella: 1380 - Subalterno: 5 >  
VIA LEONARDO SCIASCIA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2017 - n. T319354 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)