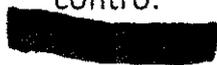

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti

contro:



N° Gen. Rep. **180/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in Comune di
San Stino di Livenza (VE),
frazione La Salute di Livenza,
via Vittorio Alfieri n. 20/B

Lotto 001 - unico
abitazione+scoperto esclusivo
+posto auto scoperto

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone
Telefono: 349-1483584
0434-030144
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:

1. Dati Catastali

Bene: via Vittorio Alfieri n. 20/B - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati (afferenti al lotto unico) sono siti in Comune di San Stino di Livenza (VE), frazione La Salute di Livenza, in zona residenziale ubicata al margine sud del centro abitato in prossimità dell'argine del fiume Livenza; gli immobili fanno parte di un complesso residenziale di villette a schiera realizzato nel 2003 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO:

Dal 03.12.2003 (v. ALL. 2.8):

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietà per 1/1; foglio 38, particella 1317, subalterno 8, scheda catastale dichiarazione prot. n. VE0088428 del 29.09.2016, indirizzo via Vittorio Alfieri snc, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 101 mq; totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 232,41;

POSTO AUTO SCOPERTO:

Dal 03.12.2003 (v. ALL. 2.10):

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietà per 1/1; foglio 38, particella 1317, subalterno 21, scheda catastale dichiarazione prot. n. 90821 del 07.04.2003, indirizzo via Vittorio Alfieri snc, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 7,75;

2. Possesso

Bene: via Vittorio Alfieri n. 20/B - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Possesso: locato con contratto di locazione successivo al pignoramento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vittorio Alfieri n. 20/B - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabilità

SOMMARIO:

Lotto: 001 - unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).....	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).....	6
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	8
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	8
3) Stato di possesso.....	9
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	9
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	10
6) Attuali e precedenti proprietari:.....	12
6.1) Attuale proprietaria dal 03.12.2003 – eseguita	12
6.2) Precedente proprietaria dal 14.09.2001 al 03.12.2003 - società costruttrice del fabbricato.....	13
7) Pratiche edilizie.....	15
7.1) Conformità edilizia.....	17
Informazioni in merito alla conformità edilizia.....	17
7.2) Conformità urbanistica.....	19
Informazioni in merito alla conformità urbanistica.....	19
Descrizione del corpo unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).....	20
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	22
Accessori.....	24
8) Valutazione complessiva del lotto.....	24
8.1) Criteri e fonti.....	24
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).....	26
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	27
ELENCO ALLEGATI.....	28

Beni in **San Stino di Livenza (VE)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
via Vittorio Alfieri n. 20/B

Lotto: 001 - unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 19.09.2018 (v. ALL. 9.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare il data 12.09.2018 (v. ALL. 9.3);
- nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.12.2003 (v. ALL. 9.4);
- avviso ai creditori iscritti (v. ALL. 9.6);
- estratto di mappa catastale (v. ALL. 9.8);
- visure storiche relative agli immobili in data 27.08.2018 (v. ALL. 9.9);
- elenco subalterni del fabbricato, planimetrie catastali in data 27.08.2018 (v. ALL. 9.10).

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

acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a gennaio 2019:

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3);
- elaborato planimetrico del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
- elenco dei subalterni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.6);
- visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8, ALL. 2.10);
- planimetrie catastali relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9, ALL. 2.11);
- visura catastale storica relativa all'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.12);
- visure catastali relative a particelle di terreno soppresse che hanno originato l'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.13);

acquisizione di copia del titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note:

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari aggiornate al 15.02.2019 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
- nota di iscrizione di ipoteca gravante sulle unità immobiliari pignorate a favore di Equitalia Servizi Riscossione SPA (ora Agenzia delle Entrate - Riscossione) (v. ALL. 3.3.3);
- ispezione ipotecaria su soggetto [REDACTED] precedente comproprietaria ante ventennio dei terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato (v. ALL. 3.3.4);
- note di trascrizione di denunce di successione di [REDACTED] precedente comproprietario ante ventennio dei terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato (v. ALL. 3.3.5, ALL. 3.3.6);

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

Pignoramento in data 09.07.2018, trascritto in data 12.09.2018 (v. ALL. 9.3);

Titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza della proprietà all'esecutata: atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 03.12.2003 rep. 360335 (v. ALL. 3.1);

la trascrizione del titolo in data 17.12.2003 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1) e dalle ispezioni ipotecarie relative agli immobili (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

2) titolo di provenienza alla precedente proprietaria (società costruttrice) dei terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati: atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 14.09.2001 rep. 321679 (v. ALL. 3.2); la trascrizione del titolo in data 03.10.2001 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1) e dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2).

I titoli di provenienza ai precedenti comproprietari ante ventennio della proprietà dei terreni (alienati nel 2001 alla società costruttrice con il titolo 2) sono indicati nella certificazione notarile (v. ALL. 9.1).

Da ispezione ipotecaria (v. ALL. 3.3.4) non risulta l'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità di cui alle denunce di successione di [REDACTED] deceduto ante ventennio (v. ALL. 3.3.5, ALL. 3.3.6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La Salute di Livenza, via Vittorio Alfieri n. 20/B

Il corpo pignorato, consistente in un appartamento ad uso residenziale dotato di accessori, fa parte di un complesso immobiliare di tipo residence di villette a schiera, dotate ciascuna di ingresso indipendente dalla strada (via Vittorio Alfieri n. 20) (v. ALL. 2.1, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 5.1.1).

Il corpo pignorato comprende le seguenti unità immobiliari (v. ALL. 2.7, ALL. 2.9, ALL. 2.11):

abitazione al piano terra: accessibile da via Vittorio Alfieri civico n. 20/B; costituito da ingresso-soggiorno con zona cucina open space, disimpegno, bagno finestrato, n. 2 camere da letto, terrazzi al livello, scoperto esclusivo a giardino accessibile da terrazzo al livello (v. ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.2);

posto auto scoperto: direttamente accessibile da via Vittorio Alfieri ed adatto per n. 1 auto (v. ALL. 5.1.3).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: separazione - Data [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in [REDACTED] (v. ALL. 3.4.1);

coniugata a [REDACTED] con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] con scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni (v. ALL. 3.4.2);

recapito telefonico: [REDACTED] (v. ALL. 1.5);

indirizzo e-mail: [REDACTED]

ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO:

Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dal 03.12.2003 (v. ALL. 2.8);

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]

proprietà per 1/1; foglio 38, particella 1317, subalterno 8, scheda catastale dichiarazione prot. n. VE0088428 del 29.09.2016, indirizzo via Vittorio Alfieri snc, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 101 mq; totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 232,41;

Derivante da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.09.2016 derivante da: diversa distribuzione degli spazi interni, prot. n. VE0088428 in atti dal 29.09.2016 (n. 23628.1/2016);

Intestazione a [REDACTED] derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 03.12.2003, nota presentata con modello unico in atti dal 18.12.2003, Repertorio n. 360335,

Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Registrazione: Compravendita (n.

[REDACTED] (v. ALL. 2.8);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1) si desume che all'unità immobiliare, catastalmente identificata nella p.lla 1317 sub. 8 (abitazione+scoperto esclusivo) compete la comproprietà dei seguenti subalterni del fabbricato insistente sulla p.lla 1317:

sub. 1: bene non censibile che identifica l'area scoperta, comune ai subb. da 2 a 18 compresi;

sub. 2: bene non censibile che identifica l'atrio, comune ai subb.

3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18;

per l'identificazione dell'unità immobiliare il titolo fa espressamente riferimento all'elaborato planimetrico datato 07.04.2003 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6).

Dal titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che all'unità immobiliare pignorata compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e sullo scoperto, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato (v. ALL. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);

planimetria catastale dell'abitazione+scoperto esclusivo (v. ALL. 2.9);

planimetria da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1).

NORD-OVEST: p.lla 1317 sub. 1 (area scoperta comune), p.lla 1317 sub. 2 (atrio comune);

OVEST-SUD: p.lla 1317 sub. 6-5-11 (abitazioni di proprietà aliena con scoperti esclusivi);

SUD-EST: p.lle 1285 e 1289 di proprietà aliena; EST-NORD: p.lla 1317 subb. 19-4-7 (abitazioni proprietà aliena con scoperti esclusivi).

POSTO AUTO SCOPERTO:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dal 03.12.2003 (v. ALL. 2.10):

[redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] proprietà per 1/1; foglio 38, particella 1317, subalterno 21, scheda catastale dichiarazione prot. n. 90821 del 07.04.2003, indirizzo via Vittorio Alfieri snc, piano T, comune San Stino di Livenza (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 7,75;

Derivante da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.04.2003 derivante da: variazione del 07.04.2003 prot. n. 90821 in atti dal 07.04.2003: divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.2418.1/2003);

Intestazione a [redacted] derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 03.12.2003, nota presentata con modello unico in atti dal 18.12.2003, Repertorio n. 360335, Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Compravendita (n. 30021.1/2003) (v. ALL. 2.10);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1) si desume che all'unità immobiliare, catastalmente identificata nella p.lla 1317 sub. 21 (posto auto scoperto), compete la comproprietà del seguente subalterno del fabbricato insistente sulla p.lla 1317:

sub. 1: bene non censibile che identifica l'area scoperta, comune ai subb. da 2 a 18 compresi;

per l'identificazione dell'unità immobiliare il titolo fa espressamente riferimento all'elaborato planimetrico datato 07.04.2003 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6).

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato (v. ALL. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);

planimetria catastale del posto auto scoperto (v. ALL. 2.11).

NORD: via Vittorio Alfieri;

OVEST: p.lla 1317 sub 20 (posto auto scoperto di proprietà aliena);

SUD: p.lla 1317 sub. 19 (abitazione di proprietà aliena con scoperto esclusivo);

EST: p.lla 1289 di proprietà aliena.

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui fanno parte gli immobili pignorati:

Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.12):

Comune di San Stino di Livenza (VE), fl. 38, p.lla 1317, ente urbano, superficie are 17 e centiare 35, area di enti urbani e promiscui dal 25.11.2002;

Derivante da:

Tipo mappale del 25.11.2002, protocollo n. 148156 in atti dal 25.11.2002 (n. 5152.1/2002)

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7).

NORD: via Vittorio Alfieri, p.lla 1291;

OVEST: p.lle 311, 42, 855, 137;

SUD: p.lla 1287;

EST: p.lle 1285, 1289.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda n. VE0088428 del 29.09.2016 (v. ALL. 2.9) depositata in atti informatizzati del catasto all'identificativo p.lla 1317 sub. 8 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 23628.1/2016), come si desume dalla visura storica dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.8).

La corrispondenza dell'assetto reale dell'abitazione con quello di cui alla su citata planimetria catastale si evidenzia dagli elaborati grafici di raffronto in ALL. 5.2.4.

Si precisa che la planimetria catastale dell'abitazione allegata al titolo di provenienza della proprietà all'esecutata, atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 03.12.2003 rep. n. 360.335 (v. ALL. 3.1.1), corrisponde alla scheda n. 253461 in data 25.11.2002 relativa all'unità immobiliare p.lla 1317 sub. 8.

La scheda catastale del 2002 e quella del 2016 differiscono tra loro soltanto nella configurazione della parete divisoria interna tra il locale ingresso-soggiorno e la camera d letto adiacente.

La variazione di configurazione della suddetta parete è stata effettuata conformemente al progetto di cui alla pratica edilizia di CILA n. 52/16 (v. ALL. 4.14.4).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto pignorato è ubicato nel centro abitato di La Salute di Livenza, in prossimità del fiume Livenza, in zona residenziale servita dall'asse viario di via Martiri della Libertà che corre parallelamente al fiume nell'area a valle dell'argine. Gli immobili pignorati fanno parte di un residence costituito da villette a schiera accessibili da via Vittorio Alfieri n. 20 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

La zona, caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali del tipo villetta monobifamiliare o a schiera, dotate di spazi verdi a giardino, dista circa 800 m dai principali servizi ed esercizi commerciali, e circa 1,00-1,30 km dalle attrezzature scolastiche (scuola statale dell'infanzia, scuola primaria, scuola media).

Caratteristiche zona:

residenziale di frazione normale.

Area urbanistica:

residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

Importanti centri limitrofi:

San Stino di Livenza capoluogo (15,10 km); centro turistico balneare di Caorle-VE (11,00 km); Portogruaro -VE (19,80 km); Latisana - UD (24,90 km); Eraclea -VE (15,90 km); San Donà di Piave - VE (21,10 km).

Attrazioni paesaggistiche:

oasi naturalistica di Vallevicchia-Caorle -VE (24,50 km);
Brussa spiaggia e pineta-Caorle -VE (27,90 km).

Attrazioni storiche:

centro storico di Caorle -VE (11,00 km); centro storico-archeologico di Concordia Sagittaria (15,40 km); centro storico di Portogruaro -VE (19,80 km); Venezia (72,20 km).

Principali collegamenti pubblici:

autolinee ATVO per Caorle, San Stino, Portogruaro: fermata a circa 800 m.

3. STATO DI POSSESSO:

In esito ad accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Generale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.5) si è evidenziata la sussistenza di contratto di locazione residenziale vigente, stipulato in data 17.10.2018 tra la locatrice eseguita [redacted] e la conduttrice [redacted] registrato telematicamente il 07.11.2018 al n. 2018/3T/4137, acquisito in copia (v. ALL. 3.5.2).

La stipula del suddetto contratto di locazione del 17.10.2018 è successiva al pignoramento del 09.07.2018, trascritto il 12.09.2018 (v. ALL. 9.2, ALL. 9.3).

Il contratto di locazione, con decorrenza dal 17.10.2018 al 16.10.2022 ha ad oggetto l'intero corpo pignorato (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).

Alla data del 08.03.2019 l'accesso è stato consentito dalla conduttrice (v. ALL. 1.4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al corpo: unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)

4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 03/12/2003 ai nn. 360336/53007;

Registrato a San Donà di Piave (VE) in data 16/12/2003 ai nn. 2603/S1;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2003 ai nn. 47574/10237;

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00;

Note: L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 19.09.2018 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura unitamente al contratto di finanziamento fondiario della durata di anni 20;

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.12.2003 (v. ALL. 9.4), depositata in atti della procedura;

ispezioni ipotecarie in data 15.02.2019 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

4.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [redacted]

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 04/10/2016 ai nn. 1104/11916;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/10/2016 ai nn. 31829/5765;

Importo ipoteca: € 188.414,30; Importo capitale: € 94.207,15;

Note: L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 19.09.2018 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura;
ispezioni ipotecarie in data 15.02.2019 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca in data 07.10.2016 (v. ALL. 4.3.3).

In atti della procedura risulta depositato Ricorso per Intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Agente per la Riscossione per la provincia di Venezia, ente pubblico economico, da cui si desume che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione dal 01.07.2017 è subentrata a titolo universale nei rapporti delle società del Gruppo Equitalia che svolgevano le funzioni della riscossione nazionale (v. ALL. 9.7).

4.3) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari - Pordenone in data 09/07/2018 ai nn. 2018/1886;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/09/2018 ai nn. 30380/20807;.

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 19.09.2018 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura;

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 12.09.2018 (v. ALL. 9.3), depositata in atti della procedura;

ispezioni ipotecarie in data 15.02.2019 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

dalla nota di trascrizione (v. ALL. 9.3) si desume che il pignoramento risulta trascritto per un credito pari ad € 77.198,27 oltre interessi contrattuali, commissioni e spese contrattuali maturati e maturandi successivamente al 31.12.2017, ed oltre alle spese legali successivamente occorrente, come da atto di precetto notificato in data 17.04.2018;

dalla nota si desume altresì che, come riportato nell'atto di pignoramento, la BCC Gestione Crediti SPA agisce non in proprio ma in nome e per conto della Banca San Biagio del Veneto Orientale - Banca di Credito Cooperativo con sede in Fossalta di Portogruaro (VE) in Viale Venezia n. 1, CF: 02794950275.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione:

PREMESSE:

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso-residence di villette a schiera, che non costituisce condominio.

Le informazioni sulle spese di gestione degli immobili di proprietà [REDACTED] sono state fornite da persona che le cura, in qualità di proprietaria di altro immobile del complesso (al civico n. 20/A), come riferito nel verbale di accesso (v. ALL. 1.4):

[REDACTED] tel [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

In esito a corrispondenze intercorse con [REDACTED] (v. ALL. 3.6), quest'ultima ha dichiarato che non esiste condominio né regolamento condominiale, né tabelle millesimali, in quanto il complesso è costituito da villette a schiera.

Inoltre, sono state acquisite le seguenti informazioni relative alla proprietà [REDACTED] alla data del 10.03.2019: (v. ALL. 3.6)

SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

ammontano ad € 100,00 annue per il pagamento della luce delle parti comuni;

SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

non ve ne sono state e non sono previste;

SPESE SCADUTE ED INSOLUTE:

non ve ne sono; negli ultimi 2 anni i pagamenti sono risultati regolari.

Millesimi di proprietà:

Dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1) si desume che alle unità immobiliari pignorate, catastalmente identificate nella p.lla 1317 sub. 8 (abitazione) e sub. 21 (posto auto scoperto), compete la comproprietà dei seguenti subalterni del fabbricato insistente sulla p.lla 1317:

sub. 1: bene non censibile che identifica l'area scoperta, comune ai subb. da 2 a 18 compresi;

sub. 2: bene non censibile che identifica l'atrio, comune ai subb.

3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18;

per l'identificazione delle unità immobiliari il titolo fa espressamente riferimento all'elaborato planimetrico datato 07.04.2003 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6).

Dal titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che alle unità immobiliari pignorate compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e sullo scoperto, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO - alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili attraverso la scalinata di ingresso dalla strada in corrispondenza del civico n. 20/B in assenza di servoscala;

da relazione tecnica ex L. 13/1989 del progettista [redacted] allegata alla pratica edilizia 01C/0056 per lavori di realizzazione del fabbricato (istanza presentata il 15.03.2001 prot. n. 5849; concessione edilizia n. 4479 rilasciata il 27.10.2001 prot. n. 5849/22016) si desume che il progetto è stato steso secondo le regole previste dal DM 14.06.1989, che prescrive le tecniche necessarie per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (v. ALL. 4.4.3);

da certificazione del direttore dei lavori [redacted] allegata alla domanda integrativa per il rilascio del certificato di abitabilità presentata il 08.02.2003 prot. n. 2685 si desume, tra l'altro, che gli alloggi del fabbricato sono adattabili ai sensi della legge n. 13 del 09.01.1989 e successivo DM n. 136 del 14.06.1989 per quanto riguarda l'accessibilità e visitabilità dei locali da persone di ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, a seguito di sistemazione dei percorsi interni, di piccole opere edili di adattabilità interna ed installazione di un servoscala opportunamente motorizzato, allo scopo di consentire il collegamento tra i piani (v. ALL. 4.11).

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici; l'APE depositato, codice 79669/2015 è stato redatto dal tecnico certificatore [redacted] con validità 10 anni dalla data di emissione, salvo modifiche costruttive/impiantistiche.

Dall'attestato (v. ALL. 6.1), fornito dal tecnico certificatore su richiesta (v. ALL. 6.2), si desume:

Codice identificativo attestato: 79669/2015 Regione Veneto;

Classe energetica = D;

Prestazione energetica globale = 131,76 kWh/mq anno.

In questa sede si è ritenuto opportuno sottoporre l'APE di cui sopra a verifica da parte di tecnico ausiliario abilitato, all'uopo incaricato, [redacted] (v. ALL. 1.3).

In esito al sopralluogo presso l'abitazione pignorata (v. ALL. 1.4), effettuato congiuntamente al tecnico incaricato per la verifica dell'APE, questi ha redatto relazione tecnica in data 06.04.2019 (v. ALL. 6.3) da cui si desumono i seguenti dati:

- riferimento all'APE esistente datato 25.06.2015 che ha inquadrato l'immobile in classe energetica D, con indice di prestazione energetica globale=131,76 kWh/mq anno;
- dati sull'unità immobiliare: superficie riscaldata=74,64 mq; volume lordo riscaldato=288,72 mc; superficie disperdente=215,02 mq;
- immobile realizzato nel 2003; installazione nel 2012 di generatore di calore a gas naturale di potenza nominale=33,3 KW;
- ultimo controllo effettuato sull'impianto di riscaldamento nel 2012;
- successivamente all'APE di cui sopra, è cambiata la normativa di riferimento; ciò ha comportato

la distinzione di ulteriori classi energetiche nella parte alta della classificazione;

- in esito al sopralluogo in sito ed alle successive calcolazioni, la classe energetica dell'abitazione continua ad essere la D, con un EP gl, nren pari a 78,61 kWh/mq anno;
- fermo restando che, in assenza di interventi rilevanti ai fini energetici, la validità dell'APE è di 10 anni dal momento della redazione, si rileva che l'immobile in oggetto potrebbe necessitare di un nuovo APE che adegui la prestazione energetica alle nuove normative; considerato però che la caldaia non è stata manutentata dal 2012 e che non esiste, pertanto, un libretto di caldaia adeguato alle nuove disposizioni normative che consenta la corretta registrazione dell'attestato al catasto energetico regionale, ne deriva l'impossibilità di procedere all'emissione di un nuovo APE che, comunque, avrebbe validità fino al 31.12.2019, in assenza di interventi manutentivi registrati del generatore di calore.

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2), fino alla data del 15.02.2019 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta aventi ad oggetto l'abitazione e/o il post auto scoperto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) ATTUALE PROPRIETARIA DAL 03.12.2003:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted]
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), in data 03/12/2003, ai nn. 360335/53006;
 registrato a San Donà di Piave (VE), in data 16/12/2003, ai nn. 2602/1T;
 trascritto a Venezia, in data 17/12/2003, ai nn. 47573/30021.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2):

Parte venditrice:

[redacted], impresa individuale con sede a [redacted]
 [redacted] iscritta al Registro Imprese presso la CCIAA di Venezia con REA n. 27306;
 CF: [redacted] P.IVA: [redacted] interviene nel presente atto nella sua specifica veste di titolare dell'impresa: [redacted] nato a [redacted], ivi residente in frazione La Salute di Livenza in via Tasso n. 12, che dichiara di essere sposato in regime di separazione dei beni; CF: [redacted]

Parte acquirente:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] che dichiara di essere di stato civile libero; CF: [redacted]

Oggetto della compravendita:

appartamento posto al piano terra con scoperto esclusivo, e posto auto scoperto:

Identificativi catastali:

Comune Santo Stino di Livenza (VE), Catasto Fabbricati, fl. 38 mapp. 1317, via Alfieri snc;
 appartamento: sub 8, piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, sup. catastale mq 101, RC € 232,41;
 posto auto scoperto: sub. 21, piano T, cat. C/6, cl.1, mq 15, sup. catastale mq 15, RC € 7,75;
 con la comproprietà dei subalterni:
 sub. 1: bene non censibile che identifica l'area scoperta comune ai subb. da 2 a 18 compresi;
 sub. 2: bene non censibile che identifica l'atrio comune ai subb. 3-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

Confini:

l'appartamento e lo scoperto esclusivo confinano, da nord verso est, con: mapp. 1317 subb. 4 e 19; mapp. 1289 e 1285; mapp.1317 subb. 11-5-6-1-2-9-7;

il posto auto confina da nord verso est con: via Alfieri mapp. 1289; mapp 1317 subb. 19-20

Comproprietà parti comuni:

alle unità immobiliari sopra descritte compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e dello scoperto ai sensi dell'art. 1117 c.c.;

per una migliore identificazione dei beni compravenduti le parti fanno espresso riferimento alle relative schede planimetriche nonché all'elaborato planimetrico (allegati sub. A e B all'atto);

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

la parte venditrice garantisce che quanto compravenduto è di sua esclusiva proprietà per aver acquistato il terreno con atto per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 14.09.2001 rep. n. 321679, registrato a San Donà di Piave il 01.10.2001 al n. 1716 S1V, trascritto a Venezia il 03.10.2001 ai nn. 30758/21004, e di aver costruito l'edificio a sua cura e spese;

Costruzione del fabbricato:

ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, 2° comma della legge 28.02.1985 n. 47, la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità compravendute è stato realizzato in forza di:

concessione ad edificare rilasciata a nome della "Riviera est di Brichese Evaristo" in data 27.10.2001 al n. 01C/0056 di pratica, n. 4479 di concessione e n. 5849/22016 di protocollo;

variante in corso d'opera autorizzata mediante DIA presentata in data 08.11.2002;

abitabilità rilasciata in data 26.02.2003 al n. 01C/0056 di pratica e n. 23159/3887;

la parte venditrice garantisce che dopo il rilascio dell'abitabilità nessuna modifica abusiva è stata apportata e nessun provvedimento sanzionatorio è stato preso, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 della legge 47/1985.

6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIA DAL 14.09.2001 AL 03.12.2003 - SOCIETA' COSTRUTTRICE DEL FABBRICATO:

[redacted] impresa individuale con sede a [redacted] frazione [redacted] iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Venezia al n. [redacted] già n. [redacted] con P.IVA [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), in data 14/09/2001, ai nn. 321679/48650;

registrato a San Donà di Piave (VE), in data 01/10/2001, ai nn. 1716/S1V;

trascritto a Venezia, in data 03/10/2001, ai nn. 30758/21004.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):Parti venditrici:

1) [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted] [redacted], che dichiara di essere di stato civile libero;

CF: [redacted]
2) [redacted] nata a [redacted], residente a [redacted] [redacted] che dichiara di essere sposata in regime di comunione dei beni ma di poter disporre liberamente dei beni in oggetto in quanto a lei pervenuti per successione;

CF: [redacted]
3) [redacted] nato a [redacted], residente a [redacted] [redacted] il quale dichiara di essere sposato in regime di separazione dei beni, ma di poter disporre liberamente dei beni in oggetto in quanto a lui pervenuti per successione;

CF: [redacted]
Parte acquirente:
[redacted] impresa individuale con sede a [redacted] in via [redacted] iscritta al Registro Imprese presso la CCIAA di Venezia: CF: [redacted] già n. VE- [redacted] P.IVA: [redacted] [redacted] interviene nel presente atto nella sua specifica veste di titolare dell'impresa; [redacted] to a [redacted] ivi residente in frazione [redacted] in via [redacted]

[redacted] che dichiara di essere sposato e di agire in regime di separazione dei beni;

CF: [redacted]

Premesse:

in Catasto Terreni del Comune di Santo Stino di Livenza, fl. 38 risulta:

mappali 1286-1287-1288 intestati a [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di atto per Notaio Saccardo in data 28.03.1941 rep. n. 601, registrato a Portogruaro il 16.04.1941 al n. 474 vol. 74;

mappali 1290-1291-1292 intestati a [redacted] per la quota di $\frac{14}{18}$; a [redacted] per la quota di $\frac{2}{18}$ ciascuno;

in data 19.03.1986 decedette [redacted] proprietario, tra l'altro, per la quota di $\frac{9}{18}$ dei beni oggetto di questo atto, ed allo stesso succedette la moglie [redacted] per la quota di $\frac{3}{18}$, ed i [redacted] per la quota di $\frac{2}{18}$ ciascuno;

la denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio Registro di Portogruaro e registrata al n. 89 vol. 249, integrata successivamente con successione presentata presso lo stesso ufficio e registrata al n. 16 vol. 251;

con atto per Notaio Scalettaris in data 24.12.1986 rep. n. 31218 registrato a Portogruaro al n. 106, trascritto a Venezia il 16.01.1987 ai nn. 1481/1249:

[redacted] vendette a [redacted] la sua quota di $\frac{1}{2}$ pari a $\frac{9}{18}$ dei beni descritti;

[redacted] cedette a [redacted] la sua quota di $\frac{2}{18}$ dei beni in oggetto;

in forza di tutto quanto sopra, risultano essere proprietari dei beni oggetto di compravendita i seguenti soggetti:

[redacted] per la quota di $\frac{14}{18}$;

[redacted] per la quota di $\frac{2}{18}$;

[redacted] per la quota di $\frac{2}{18}$;

Oggetto della compravendita:

le parti venditrici 1), 2), 3), ciascuna per i propri diritti di proprietà e congiuntamente per l'intero, vendono i seguenti immobili siti in Comune di Santo Stino di Livenza:

Catasto Terreni fl. 38 mappali:

1286 (ex 52/b) di ha 0.05.15, sem. arb. cl. 2, RD L. 9177, RA L. 5150;

1287 (ex 52/c) di ha 0.05.20, sem. arb. cl. 2, RD L. 9266, RA L. 5200;

1288 (ex 52/d) di ha 0.09.04, sem. arb. cl. 2, RD L. 16109, RA L. 9040;

Totale ha 0.19.39, Rd L. 34552, RA L. 19390;

Catasto Fabbricati fl. 38 mappali:

1291 (ex 810/c del CT), area urbana di 440 mq;

1290 (ex 810/b del CT), area urbana di 831 mq; 1292 (ex 810/d del CT), area urbana di 185 mq;

detti beni formano un unico corpo e confinano da nord verso est con:

proprietà [redacted] mappali 1289, 1295, strada su 2 lati, mappali 157, 855, 42, 311;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

le parti venditrici garantiscono che quanto compravenduto è di loro esclusiva proprietà per averlo avuto come in premessa;

Urbanistica:

dal certificato di destinazione urbanistica in data 24.07.2001 prot. n. 15716 (allegato all'atto) risulta che secondo il vigente strumento urbanistico comunale il terreno ricade in zona B2 ricomposizione edilizia ed a parcheggio (fl. 38 mapp. 810-52);

i venditori garantiscono che dopo il rilascio di detto certificato nessuna modifica è stata apportata agli strumenti urbanistici comunali.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01C/0056

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista e Direttore dei Lavori: P.E. [REDACTED]

Per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione in La Salute di Livenza - via Alfieri;

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/2001 al n. di prot. 5849

Rilascio in data 27/10/2001 al n. di prot. 5849/22016 - n. 4479 REG. CONC.

Abitabilità/agibilità in data 26/02/2003 al n. di prot. 23159/3887.

NOTE:

Dagli atti della pratica si desumono le caratteristiche generali della nuova costruzione: fabbricato ad uso residenziale insistente su terreno identificato in catasto al fl. 38 p.lle 52-810, costituito da 2 piani (terra e primo) destinati ad abitazioni (complessive n. 8 unità abitative con ingresso privato, indipendenti l'una dall'altra), e piano seminterrato destinato ad autorimessa; dalla relazione si desume che il progetto è stato redatto secondo le regole previste dal DM 236/1989 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Stino di Livenza (VE) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1): concessione edilizia n. 4479 Reg. Conc. rilasciata in data 27.10.2001, prot. n. 5849/22016 (v. ALL. 4.4.1);

istanza di concessione presentata in data 15.03.2001 prot. n. 5849 (v. ALL. 4.4.2);

relazione tecnica generale di progetto e relazione ex legge 13/1989, presentate in data 29.10.2001 prt. n. 22045 (v. ALL. 4.4.3);

dichiarazione di inizio lavori in data 27.10.2001 (v. ALL. 4.4.4).

Numero pratica: 02C/0296

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Progettista e Direttore dei Lavori: [REDACTED]

Per lavori: variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione in La Salute di Livenza - Concessione Edilizia 4479/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/09/2002 al n. di prot. 17912

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica si desume che le varianti apportate in corso d'opera al progetto iniziale consistono principalmente in modifiche interne (dimensionamento di alcune murature, spostamento di porte e pareti divisorie), oltre alla costruzione di nuove scale interne ed esterne, e variazione della copertura in sovrelevazione per la realizzazione di abbaini.

Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Stino di Livenza (VE) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1): istanza di concessione edilizia in variante presentata in data 25.09.2002 prot. n. 17912 (v. ALL. 4.5.1);

relazione illustrativa dei lavori e dichiarazione del tecnico sull'avvenuta esecuzione delle opere atte ad assicurare l'adattabilità dei locali ai sensi della legge 13/1989 (v. ALL. 4.5.2);

estratti da grafici di progetto di variante allegati all'istanza: planimetrie di inquadramento, piante, sezioni e prospetti, piante comparative con quelle di progetto iniziale (v. ALL. 4.5.3).

La richiesta di concessione edilizia in variante è stata sostituita da DIA presentata il 08.11.2002, unitamente agli elaborati di progetto.

Numero pratica: 02D/0106

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: Progettista e Direttore dei Lavori: [REDACTED]

Per lavori: variante in corso d'opera al progetto di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione - Concessione Edilizia n. 4479 del 27.10.2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/11/2002 al n. di prot. 21043

Abitabilità/agibilità in data 26/02/2003 al n. di prot. 23159/3887

NOTE:

Dagli atti della pratica si desume che la denuncia di inizio attività presentata in data 08.11.2002 sostituisce la richiesta di concessione edilizia per variante in corso d'opera presentata in data 25.09.2002, e che gli elaborati grafici, la relazione illustrativa ed il parere già assunto con la predetta richiesta di concessione edilizia devono intendersi parte integrante della DIA (v. ALL. 4.6). Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Stino di Livenza (VE) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1): denuncia di inizio attività avente ad oggetto variante in corso d'opera, presentata in data 08.11.2002 prot. n. 21043 (sostitutiva della richiesta di concessione edilizia per variante presentata il 25.09.2002) con allegata relazione tecnica illustrativa ed asseverazione (v. ALL. 4.6); progetto di impianto di riscaldamento e di isolamento termico degli alloggi (v. ALL. 4.7); autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.02.2003 prot. n. 23159/3887 con riferimento alla pratica 01C/0056 (concessione edilizia n. 4479 del 27.10.2001; DIA del 08.11.2002 prot. n. 21043) (v. ALL. 4.8);

domanda di rilascio di abitabilità parziale riferita ad alcuni alloggi ed autorimesse, presentata in data 06.12.2002 prot. n. 23159 (v. ALL. 4.9);

documentazione integrativa della domanda di abitabilità parziale, presentata in data 05.02.2003 prot. n. 2475, contenente (v. ALL. 4.10):

-dichiarazione di parziale ultimazione dei lavori in data 04.12.2002, con dichiarazione di regolare esecuzione e conformità a concessione edilizia e regolamenti, di adattabilità per l'accessibilità e la visitabilità dei locali, e di salubrità degli ambienti;

-autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;

-atto unico di collaudo statico del fabbricato redatto [REDACTED] in data 21.01.2003;

integrazione domanda di abitabilità per l'intero edificio, presentata in data 08.02.2003 prot. n. 2685, con allegata dichiarazione di definitiva ultimazione dei lavori in data 06.02.2003, con dichiarazione di regolare esecuzione e conformità a concessione edilizia e regolamenti, di adattabilità per l'accessibilità e la visitabilità dei locali, e di salubrità degli ambienti (v. ALL. 4.11);

dichiarazione di conformità di impianti elettrici degli appartamenti, rilasciata dalla ditta esecutrice in data 11.11.2002 (v. ALL. 4.12);

dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento, idrici, del gas, predisposizioni condizionamento, tubazioni di scarico degli appartamenti, rilasciate dalla ditta esecutrice in date 06.11.2002 e 27.12.2002 (v. ALL. 4.13).

Numero pratica: 52/16

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Note tipo pratica: Progettista: [REDACTED]

Per lavori: di modifiche interne non strutturali (spostamento pareti interne)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/09/2016 al n. di prot. 0015286

NOTE:

Dagli atti della pratica si desume che la CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ha ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria, e specificamente modifiche interne non strutturali (spostamento di pareti interne per allargamento camera da letto) (v. ALL. 4.14.4).

Documentazione contenuta nella pratica (v. ALL. 4.14.4) resa disponibile tardivamente (in data 03.04.2019) dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Stino di Livenza (VE) in risposta alla richiesta di certificazione di atti legittimanti dell'immobile inoltrata in data 27.03.2019 per accertamento di difformità edilizie riscontrate (v. ALL. 4.14.1, ALL. 4.14.2, ALL. 4.14.3):

- relazione tecnica;
- elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto;
- dichiarazione inizio lavori in data 27.09.2016 e fine lavori in data 28.09.2016;
- certificato di collaudo finale redatto [REDACTED] in data 30.09.2016 prot. n. 0015578;
- asseverazione igienico-sanitaria;
- dichiarazione che l'intervento non ha comportato modifiche agli impianti esistenti;
- dichiarazione che l'intervento ha comportato modifiche di classamento dell'immobile per cui è stata presentata la variazione catastale.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

differente orientamento e configurazione della scaletta ingresso dalla strada (fronte nord-ovest);
 differente larghezza e posizione della scaletta di comunicazione tra terrazzo (fronte sud-est) e scoperto esclusivo (v. ALL. 5.2.4);

Regolarizzabili mediante: sanatoria previo accertamento di compatibilità paesaggistica
 oneri forfettari pratica compatibilità paesaggistica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:**PRECISAZIONI PRELIMINARI:**

Si premette quanto segue:

1) in risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata (v. ALL. 4.1) l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Stino di Livenza (VE) ha reso disponibili per consultazione ed estrazione di copie le seguenti pratiche:

- pratica edilizia iniziale n. 01C/0056 per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso di civile abitazione in La Salute di Livenza, via Alfieri, con concessione edilizia n. 4479 rilasciata in data 27.10.2001 prot. 5849/22016 (v. ALL. 4.4);
- pratica edilizia per variante in corso d'opera della realizzazione di fabbricato ad uso di civile abitazione di cui alla concessione edilizia n. 4479/2001 (v. ALL. 4.5), con grafici di progetto allegati alla richiesta in data 25.09.2002 prot. n. 17912 (v. ALL. 4.5.3);
- pratica edilizia di Denuncia Inizio Attività per variante in corso d'opera (per la realizzazione di fabbricato ad uso di civile abitazione di cui alla concessione edilizia n. 4479/2001) presentata in data 08.11.2002 prot. n. 21043, sostitutiva della richiesta di concessione edilizia in variante presentata in data 25.09.2002 (v. ALL. 4.6), corredata dagli stessi elaborati (grafici e relazione illustrativa) approvati il 25.09.2002 (v. ALL. 4.5.2, ALL. 4.5.3);
- pratica avente ad oggetto autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.02.2003 prot. n. 23159/3887 con riferimento alla pratica 01C/0056 (v. ALL. 4.8, ALL. 4.9, ALL. 4.10, ALL. 4.11), corredata da certificazione di ultimazione lavori, di regolare esecuzione e di conformità alla concessione ed alla DIA, atto di collaudo statico, dichiarazioni di conformità di impianti elettrici (v. ALL. 4.12), di riscaldamento, idrici e del gas (v. ALL. 4.13) rilasciati dalle ditte esecutrici;

si segnala che l'Ufficio Tecnico Edilizia non ha rilasciato, contestualmente all'accesso agli atti, la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati presenti nell'archivio comunale, come da richiesta inoltrata a mezzo pec in data 25.01.2019 e sollecitata in data 18.02.2019 (v. ALL. 4.1 pag. 6 punto 2.1);

2) in esito alla richiesta di certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, inoltrata a mezzo pec in data 25.01.2019, l'Ufficio Tecnico non ha rilasciato alcuna risposta (v. ALL. 4.3);

3) nella documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Edilizia con riferimento ai seguenti titoli legittimanti:

- concessione edilizia n. 4479 del del 27.10.2001 prot n. 5849/22016 (v. ALL. 4.4.1),

- DIA presentata il 08.11.2002 prot. n. 21043 (v. ALL. 4.6), sostitutiva di richiesta di concessione edilizia in variante presentata il 25.09.2002 prot. n. 17912 con relativi elaborati grafici approvati (v. ALL. 4.5),

è presente certificazione del direttore dei lavori datata 08.02.2003 che dichiara la conformità dei lavori eseguiti alla concessione edilizia ed alla DIA sopra citate (v. ALL. 4.11); tale certificazione è da intendersi attestante la conformità delle opere agli elaborati grafici di progetto approvati, presentati in data 25.09.2002 prot n. 17912 (v. ALL. 4.5.3);

4) in esito all'accesso in sito ed alla necessità di procedere ad accertamento di difformità edilizie evidenziatesi (rispetto ai progetti approvati di cui alle pratiche edilizie sopra menzionate), è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico Edilizia nota a mezzo pec in data 27.03.2010 con richiesta di certificazione di atti legittimanti (v. ALL. 4.14.1), corredata da elaborato grafico esplicativo delle difformità riscontrate (v. ALL. 4.14.2); si è ribadita espressamente la precedente richiesta di fornire l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale, oltre a chiarimenti sulle difformità riscontrate (v. ALL. 4.14.1);

5) in risposta alla richiesta di cui al punto 4), in data 03.04.2019 l'Ufficio Tecnico ha inviato nota di accompagnamento (v. ALL. 4.14.3) di una ulteriore pratica edilizia rinvenuta e resa disponibile (tardivamente): CILA n. 52/16 per modifiche non strutturali di pareti interne dell'abitazione, presentata da [REDACTED] prot. n. 0015286 (v. ALL. 4.14.4);

6) l'Ufficio Tecnico Edilizia non ha fornito l'elenco richiesto di tutte le pratiche edilizie disponibili in archivio in riferimento agli immobili pignorati.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

Tenendo conto di tutte le suesposte circostanze, nonché della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Stino di Livenza (VE) elencata nei precedenti punti da 1) a 6), si segnala quanto segue:

l'assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso del 08.03.2019 risulta difforme rispetto alle previsioni dei progetti approvati nelle seguenti localizzazioni esterne, come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto, con difformità cerchiare in rosso (v. ALL. 5.2.4 pagg. 5-6):

- scaletta di accesso dalla strada al civico n. 20/B (sul fronte nord-ovest): l'orientamento reale e la geometria della scaletta sono difformi rispetto alle previsioni di progetto;

- scaletta di comunicazione tra il terrazzo (sul fronte sud-est) e lo scoperto esclusivo: la larghezza della scaletta reale risulta inferiore rispetto a quella di progetto, e la posizione decentrata rispetto all'asse del terrazzo.

Le suddette localizzate difformità, presumibilmente databili all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato, insistono su aree esterne sottoposte a vincolo paesaggistico di tutela dell'argine fluviale (v. ALL. 4.2.1) e sono sanabili mediante accertamento di compatibilità paesaggistica e rilascio di autorizzazione in sanatoria; i costi per oneri di regolarizzazione (pratica, diritti, sanzioni) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00=.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale Veneto n. 3909 del 09.11.1999 e successive delibere per varianti parziali;
Zona omogenea:	B2b residenziale edificata rada, soggetta al vincolo: area tutelata dall'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico di tutela di ripe di fiumi e canali)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate nelle norme tecniche di attuazione allegate (in stralcio) al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Stino di Livenza (VE) in data 12.02.2019 prot. n. 1760/2725 (v. ALL. 4.2.1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vincolo paesaggistico

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto e ritenuti dal Comune di San Stino di Livenza (VE) rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4.1, ALL. 4.6, ALL. 4.8, ALL. 4.9, ALL. 4.10, ALL. 4.11, ALL. 4.14).

In particolare, dalla certificazione di ultimazione dei lavori e di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori ██████████ in data ██████████ si desume la dichiarazione che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 29.10.2001 ed ultimati il 06.02.2003, e che sono stati eseguiti in conformità alla concessione edilizia n. 4479 del 27.10.2001 ed alla DIA presentata il 08.11.2002, e secondo leggi e regolamenti vigenti (v. ALL. 4.11 pag. 5).

Il Comune di San Stino di Livenza (VE) non ha rilasciato alcuna risposta alla richiesta relativa all'accertamento della sussistenza o meno di provvedimenti sanzionatori sugli immobili pignorati, inoltrata a mezzo pec in data 25.01.2019 (v. ALL. 4.3).

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unico
(abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale:

[redacted] ta Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218,68**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 20/B;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (3+sottotetto praticabile) piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 (di cui 2 adibiti ad abitazioni ed 1 a sottotetto praticabile) e di cui interrati n. 1 (autorimessa).

Stato di manutenzione generale: buono.

Descrizione:

Il corpo unico pignorato è costituito da:

abitazione al piano terra con pertinenze (terrazzi al livello; scoperto esclusivo): accesso indipendente da via Vittorio Alfieri (v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.2.1);posto auto scoperto: [redacted] (v. ALL. 5.1.1 ALL. 5.1.3).**ABITAZIONE:**

dal civico n. 20/B di via Vittorio Alfieri, sul fronte nord-ovest del complesso residenziale costituito da villette a schiera, si accede mediante cancelletto e scaletta al terrazzo antistante l'abitazione (v. ALL. 5.1.1 foto da 4 ad 8; ALL. 5.1.2 foto da 1 a 6);

da tale terrazzo, pertinenziale ed antistante il fronte nord-ovest del fabbricato, attraverso portoncino si accede ai locali interni dell'abitazione (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 7 a 20), ed in particolare alla zona giorno; quest'ultima è costituita da un unico locale (a pianta pressoché al L) adibito ad ingresso-soggiorno-cucina; la zona soggiorno, ubicata alla sinistra di chi entra e dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-ovest, è posta in continuità spaziale con la zona cucina-pranzo, dotata di porta-finestra afferente al terrazzo al livello sul fronte sud-est (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 21 a 44);

il locale ingresso-soggiorno-cucina comunica, mediante vano porta, con disimpegno a servizio della zona notte: bagno e n. 2 camere da letto (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 da 45 a 50);

il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte sud-est ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno con cabina, lavatrice (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 51 a 66);

la camera da letto 1, a pianta trapezoidale, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud-est (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 67 a 78);

la camera da letto 2, a pianta irregolare, è dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-ovest (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 79 ad 88);

la zona cucina comunica, mediante porta-finestra, con terrazzo al livello a pianta semicircolare adiacente al fronte sud-est del fabbricato (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 89 a 100);

il terrazzo comunica, mediante scaletta, con l'area scoperta esclusiva a giardino adiacente sul lato sud-est, a pianta pressoché trapezoidale (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2 foto da 101 a 114).

POSTO AUTO SCOPERTO:

il posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione pignorata è ubicato in prossimità del piazzale antistante il fronte nord-est del complesso residenziale, ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica via Vittorio Alfieri (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 4).

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso del 08.03.2019 (v. ALL. 1.4) l'abitazione pignorata è risultata, nel suo insieme, in buone condizioni generali; gli elementi costitutivi, tutti di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti in piastrelle di bagno e cucina, apparecchi igienico-sanitari, finiture di pareti e soffitti, componenti impiantistici a vista) e sono risultati, per quanto evidenziabile attraverso ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala soltanto la presenza di lieve e localizzata situazione di incipiente degrado della tinteggiatura nella camera da letto 1: lievi tracce di muffa nella parte sommitale della parete perimetrale esterna a destra della finestra, all'attacco con il soffitto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: a platea; continue a travi rovesce ; materiale: c.a. Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. da ALL. 4.4 ad ALL. 4.10)
Solai	tipologia: in latero-cemento tipo Bausta Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. da ALL. 4.4 ad ALL. 4.10)
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a.; muratura portante in laterizi ; Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. da ALL. 4.4 ad ALL. 4.10)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale ad anta materiale: metallico condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello di ingresso dalla strada al civico n. 20/B
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno verniciato; vetro termocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole a scomparsa (scrigno) materiale: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: porta comunicazione tra ingresso-soggiorno-cucina e disimpegno zona notte
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazzi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime Riferito limitatamente a: locali: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto: camera 1, camera 2
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente (abitazione) materiale: legno e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali;
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: dichiarazione di conformità in ALL. 4.12; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali;
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: dichiarazione di conformità in ALL. 4.13; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali;
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: dichiarazione di conformità in ALL. 4.13; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico pignorato, comprendente abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto, in termini di superficie commerciale (in metri quadrati) è stata calcolata come segue:

SUPERFICIE REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito, indicate nella planimetria quotata in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nella planimetria in ALL. 5.2.2:

SUPERFICIE REALE DEI LOCALI PRINCIPALI - RESIDENZIALI:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti perimetrali di confine con unità immobiliari di proprietà aliena e con spazi comuni, per metà spessore;

SUPERFICIE REALI DEI TERRAZZI:

determinate separatamente dalla superficie dei locali residenziali interni;

SUPERFICIE REALE DELL'ACCESSORIO AREA SCOPERTA ESCLUSIVA:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda comprensiva di superficie utile, ingombro di muri di confine con proprietà aliene adiacenti per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DELL'ACCESSORIO POSTO AUTO SCOPERTO:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda;

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 CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti ragguagliate, ed è risultata pari a **112,13 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	83,45	€ 1.100,00
terrazzi	sup reale lorda	0,30	18,23	€ 1.100,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,10	5,95	€ 1.100,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	0,30	4,50	€ 1.100,00

112,13

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Zona: La Salute di Livenza - zona suburbana del Comune di San Stino di Livenza (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: prevalentemente ottimo

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

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

Accessori:

unico

(abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto) Posto al piano terra
Composto da giardino**1. area scoperta esclusiva** Sviluppa una superficie esterna lorda pari a 59,47 mq;
Valore a corpo: € 0

L'accessorio area scoperta esclusiva consiste in un appezzamento di terreno a giardino, di forma pressoché trapezoidale, comunicante con il terrazzo adiacente al fronte sud-est dell'abitazione, e recintato sugli altri lati.

Lo scoperto non è dotato di un proprio identificativo catastale, ma risulta censito unitamente all'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9).

L'accessorio area scoperta esclusiva è stato valutato nell'ambito del corpo unico pignorato a cui afferisce (v. ALL. 7.6).

unico

(abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto) Posto al piano terra
Composto da spazio scoperto adiacente alla strada**2. posto auto scoperto** Sviluppa una superficie esterna lorda pari a 15,00 mq;
Valore a corpo: € 0

L'accessorio posto auto scoperto consiste in uno spazio asfaltato a pianta rettangolare, ubicato all'esterno del fabbricato, nel piazzale adiacente a via Vittorio Alfieri, e da questa direttamente accessibile.

L'accessorio è dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.10, ALL. 2.11).

L'accessorio posto auto scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico pignorato a cui afferisce (v. ALL. 7.6).

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

Nella stima del lotto pignorato sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA (Market Comparison Approach).

in applicazione della 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 dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (La Salute di Livenza, immobili residenziali), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi (v. ALL. 7.5);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.6);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.6 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico Market Comparison Approach;

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:

importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

importo per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 al ALL. 2.13);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3);

Uffici del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.5);

Ufficio Tecnico di Comune di San Stino di Livenza (VE) (v. ALL. 4);

Archivio Notarile di Venezia (v. ALL. 3.1);

Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.4);

 soggetto che cura le spese del fabbricato (v. ALL. 3.6);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari (v. ALL. 7.2);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.3);

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.4);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (anteriori a marzo 2019) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche con quelli pignorati, siti in San Stino di Livenza (VE), frazione La Salute di Livenza (v. ALL. 7.5);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune Santo Stino di Livenza (VE), fascia suburbana La Salute, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo:

min=€/mq 1.100,00; max=€/mq 1.350,00; medio=€/mq 1.225,00;

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

Comune Santo Stino di Livenza (VE), zona La Salute, abitazioni civili in stato conservativo ottimo:

min=€/mq 976,00; max=€/mq 1.198,00; medio=€/mq 1.087,00;

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

Comune Santo Stino di Livenza (VE), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per appartamenti: €/mq 1.088,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita si ottiene il valore unitario medio=€/mq 925,00;

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

Comune Santo Stino di Livenza (VE), zona indistinta, prezzo medio degli appartamenti in vendita: min=€/mq 850,00; max=€/mq 1.400,00; medio=€/mq 1.125,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo medio in sede di trattativa di compravendita si ottiene il valore unitario medio=€/mq 956,25.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume il parametro unitario medio indicativo, compreso tra un minimo pari a circa €/mq 925,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.225,00 con una media pari a circa €/mq 1.075,000.

8.2 Valutazione corpo:

Corpo unico (abitazione+scoperto esclusivo+posto auto scoperto).

Abitazione di tipo economico [A3] con annessi area scoperta esclusiva e posto auto scoperto

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.100,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach:

si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle in ALL. 7.6, da cui risulta:

valore stimato del subject: $V = € 123.734,69$;

considerata la superficie commerciale del subject:

$SC = mq 112,13$;

il valore unitario risulta: $VU = €/mq 1.103,54$;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario medio indicativo compreso €/mq 925,00= ed €/mq 1.225,00= con una media pari a circa €/mq 1.075,00=;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.5), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento estimativo MCA - Market Comparison Approach:

$VU = €/mq 1.103,54=$, in cifra tonda: €/mq 1.100,00=;

in conclusione, il valore complessivo stimato del corpo unico pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = €/mq 1.100,00 * mq 112,13 = € 123.343,00=$.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	83,45	€ 1.100,00	€ 91.795,00
terrazzi	18,23	€ 1.100,00	€ 20.053,00
scoperto esclusivo	5,95	€ 1.100,00	€ 6.545,00
posto auto scoperto	4,50	€ 1.100,00	€ 4.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.343,00
Valore corpo			€ 123.343,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.343,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.343,00

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+ scoperto esclusivo +posto auto scoperto)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta esclusiva, con annesso posto auto scoperto	112,13	€ 123.343,00	€ 123.343,00

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%)

€ 18.501,45

Detrazione spese tecniche di regolarizzazione edilizia

€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 103.341,55

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 08.01.2019 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 11.01.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Incarico a tecnico ausiliario abilitato a verifica e redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati in data 08.03.2019 (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Modulo con dichiarazioni e recapito telefonico dell'esecutata (unica pag.)

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (pagg. 1-5)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato cui fanno parte gli 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 sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, datato 07.04.2003 (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Elenco subalterni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (unica pag.)
- **ALL. 2.7:** Elaborato planimetrico con individuazione delle unità immobiliari pignorate: abitazione e posto auto scoperto (unica pag.)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale relativa all'abitazione fl. 38 p.lla 1317 sub. 8 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.9:** Planimetria catastale dell'abitazione fl. 38 p.lla 1317 sub. 8, datata 29.09.2016 (unica pag.)
- **ALL. 2.10:** Visura catastale relativa al posto auto scoperto fl. 38 p.lla 1317 sub. 21 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.11:** Planimetria catastale del posto auto scoperto fl. 38 p.lla 1317 sub. 21, datata 07.04.2003 (unica pag.)
- **ALL. 2.12:** Visura catastale relativa all'area di base del fabbricato fl.38 p.lla 1317 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.13:** Visure catastali relative a particelle di terreno soppresse che hanno originato l'area di base e pertinenza del fabbricato:
 - ALL. 2.13.1:** visura catastale relativa all'area fl. 38 p.lla 1288 (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.13.2:** visura catastale relativa all'area fl. 38 p.lla 1290 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.13.3:** visura catastale relativa all'area fl. 38 p.lla 810 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.13.4:** visura catastale relativa all'area fl. 38 p.lla 52 (pagg. 1-3)

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

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'attuale proprietaria [REDACTED]
 - ALL. 3.1.1:** Copia di atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE) in data 03.12.2003 rep. 360335, rilasciata da Archivio Notarile di Venezia (pagg. 1-14)
 - ALL. 3.1.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE) in data 03.12.2003 rep. 360335 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà dei terreni (sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati) alla società costruttrice [REDACTED]
 - ALL. 3.2.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE) in data 14.09.2001 rep. 321679 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.2:** Copia dell'atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE) in data 14.09.2001 rep. 321679 e della nota di trascrizione, estratta da atti di pratica edilizia consultata presso Ufficio Tecnico del Comune di San Stino di Livenza (VE) (pagg. 1-13)
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di esecuzione aggiornate al 15.02.2019:
 - ALL. 3.3.1:** ispezione su abitazione fl. 38 p.lla 1317 sub. 8 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.3.2:** ispezione su posto auto scoperto fl. 38 p.lla 1317 sub. 21 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.3.3:** nota di iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 07.10.2016 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.3.4:** ispezione sul soggetto [REDACTED] precedente comproprietaria dei terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (pagg. 1-2)

- ALL. 3.3.5: nota di trascrizione in data 14.11.1986 relativa a denuncia di successione di [redacted] precedente comproprietario ante ventennio di terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (pagg. 1-5)
- ALL. 3.3.6: nota di trascrizione in data 16.01.1987 relativa a denuncia di successione di [redacted] precedente proprietario ante ventennio di terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (pagg. 1-5)
- ALL. 3.4: Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutata:
 - ALL. 3.4.1: Certificato di residenza e stato di famiglia di [redacted] rilasciato da Comune di Caorle (VE) in data 12.02.2019 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.4.2: Estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio di [redacted] rilasciato da Comune di Caorle (VE) in data 15.02.2019 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.4.3: Richieste inoltrate al Comune di Caorle (VE) - Anagrafe (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.5: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati, presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro:
 - ALL. 3.5.1: Nota dell'ufficio avente ad oggetto trasmissione di contratto di locazione vigente (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.5.2: Contratto di locazione vigente sugli immobili pignorati ed intestato all'esecutata, n. 2018/3T/4137 registrato telematicamente il 07.11.2018, con decorrenza dal 17.1.2018 (pagg. 1-4)
 - ALL. 3.5.3: Richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa con l'ufficio in riferimento al rilascio di copia del contratto di locazione (pagg. 1-7)
 - ALL. 3.6: Informazioni inerenti alla gestione ed alle spese del complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati (pagg. 1-2)

ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- ALL. 4.1: Richiesta di accesso agli atti e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Stino di Livenza (VE) (pagg. 1-6)
- ALL. 4.2: Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 4.2.1: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Stino di Livenza il 12.02.2019 prot. n. 1760/2725 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.2.2: Richiesta di certificato di destinazione urbanistica inoltrata all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Stino di Livenza (VE) (pagg. 1-3)
- ALL. 4.3: Accertamento relativo ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori: richiesta inoltrata al Comune di San Stino di Livenza (VE) in data 25.01.2019, in riferimento alla quale non è stata rilasciata dal Comune alcuna risposta (pag. 1-3)
- ALL. 4.4: Pratica edilizia iniziale n. 01C/0056 avente ad oggetto lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione in La Salute di Livenza, via Alfieri:
 - ALL. 4.4.1: Concessione edilizia n. 4479 rilasciata in data 27.10.2001, prot. 5849/22016 (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.4.2: Istanza di concessione per l'esecuzione di lavori presentata da [redacted] in data 15.03.2001 prot. n.5849, pratica 4479/01 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.4.3: Relazione tecnica di progetto e relazione ex legge 13/89 presentate il 20.03.2001 prot. n. 3055 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.4.4: Dichiarazione di inizio lavori in data 29.10.2001 prot. n. 22045 (unica pag.)
- ALL. 4.5: Pratica edilizia avente ad oggetto variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione di cui alla concessione edilizia n. 4479/2001:
 - ALL. 4.5.1: Istanza di concessione edilizia per variante presentata da [redacted] data 25.09.2002 prot. n. 17912 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.5.2: Relazione illustrativa e dichiarazione del tecnico sui lavori oggetto di variante (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.5.3: Estratti da grafici di progetto allegati all'istanza di concessione edilizia per variante in corso d'opera del 25.09.2002 prot. n. 17912:
 - ALL. 4.5.3.1: estratti da tav. 1, planimetrie (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.5.3.2: estratti da tav. 4: progetto di variante - piante (pagg. 1-6)
 - ALL. 4.5.3.3: estratti da tav. 5: progetto di variante sezioni e prospetti (pagg. 1-7)
 - ALL. 4.5.3.4: estratti da tav. 6: piante comparative (pagg. 1-3)
- ALL. 4.6: Denuncia Inizio Attività avente ad oggetto variante in corso d'opera (per la realizzazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione di cui alla concessione edilizia n. 4479/2001) presentata da [redacted] in data 08.11.2002 prot. n. 21043, sostitutiva della richiesta di concessione edilizia per variante presentata in data 25.09.2002 (pagg. 1-4)

- **ALL. 4.7:** Progetto di impianto riscaldamento e relazione di isolamento termico dell'edificio, presentati con riferimento alla concessione edilizia n. 4479 del 27.10.2001:
 - ALL. 4.7.1:** nota di trasmissione al Comune da parte del direttore dei lavori in data 27.11.2002 prot. n. 22462 (*unica pag.*)
 - ALL. 4.7.2:** planimetria estratta da progetto impianto riscaldamento – tav. 1 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 4.7.3:** planimetria estratta da progetto di isolamento termico – tav. 2 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 4.8:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26.02.2003 prot. n. 23159/3887 con riferimento alla pratica 01C/0056 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 4.9:** Domanda di rilascio di abitabilità parziale presentata in data 06.12.2002 prot. n. 23159 con riferimento a concessione edilizia n. 4479 del 27.10.2001 e DIA del 08.11.2002 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 4.10:** Documentazione integrativa di domanda di abitabilità parziale, presentata in data 05.03.2003 prot. n. 2475: dichiarazione di parziale ultimazione e di conformità dei lavori alla concessione ed alla DIA; autorizzazione allacciamento alla fognatura comunale; atto unico di collaudo statico (*pagg. 1-11*)
- **ALL. 4.11:** Integrazione domanda di abitabilità per l'intero edificio, con dichiarazioni di ultimazione lavori e di regolare esecuzione, presentata in data 08.02.2003 prot. n. 2685 (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 4.12:** Dichiarazione di conformità di impianti elettrici luce e FM degli appartamenti, rilasciata dalla ditta esecutrice in data 11.11.2002 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 4.13:** Dichiarazioni di conformità di impianti di riscaldamento, impianti idrici, impianti gas metano, predisposizioni condizionamento, tubazioni di scarico degli appartamenti, rilasciate dalla ditta esecutrice in date 06.11.2002 e 27.12.2002 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 4.14:** Accertamento inerente a difformità edilizie riscontrate nell'abitazione (rispetto ai grafici di progetto resi disponibili: richiesta di concessione per variante in corso d'opera del 25.09.2002 prot. n. 17912, e DIA del 08.11.2002 prot. n. 21043):
 - ALL. 4.14.1:** Richiesta di certificazione atti legittimanti, inoltrata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata il 27.03.2019 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 4.14.2:** Grafico esplicativo delle difformità riscontrate, allegato alla richiesta di certificazione atti legittimanti inoltrata il 27.03.2019 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 4.14.3:** Nota di risposta dell'Ufficio Tecnico Edilizia del 03.04.2019, pervenuta in accompagnamento di ulteriore pratica edilizia rinvenuta e resa disponibile tardivamente: CILA n. 52/16 presentata da [REDACTED] (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 4.14.4:** Atti relativi alla pratica di CILA n. 52/16 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, avente ad oggetto modifiche interne non strutturali, presentata da [REDACTED] in data [REDACTED] prot. n. 0015286, corredata da relazione tecnica, elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, certificato di collaudo finale, asseverazione igienico-sanitaria (*pagg. 1-14*)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.1.1:** Documentazione fotografica generale del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-16; pagg. 1-9*)
 - ALL. 5.1.2:** Documentazione fotografica dell'abitazione e dello scoperto esclusivo, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-114; pagg. 1-58*)
 - ALL. 5.1.3:** Documentazione fotografica del posto auto scoperto, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-4; pagg. 1-3*)
- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato nell'abitazione alla data dell'accesso del 08.03.2019:
 - ALL. 5.2.1:** Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (*unica pag.*)
 - ALL. 5.2.2:** Planimetria con indicazione delle superfici reali lorde (*unica pag.*)
 - ALL. 5.2.3:** Planimetria quotata con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*unica pag.*)
 - ALL. 5.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso, assetto di cui alla planimetria catastale, assetti di cui ai progetti autorizzati, con individuazione di difformità (*pagg. 1-6*)

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica – APE, codice attestato [REDACTED] depositato presso l'archivio telematico della Regione Veneto in data 25.06.2015, redatto dal tecnico certificatore [REDACTED] (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 6.2:** Corrispondenza intercorsa con [REDACTED] per il rilascio dell'APE codice [REDACTED] (*pagg. 1-2*)

- **ALL. 6.3:** Relazione avente ad oggetto la verifica dell'APE codice [REDACTED] redatta in esito all'accesso in sito dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato [REDACTED] in data 06.04.2019 (pagg. 1-2)

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 estratte da: Mercato-Immobiliare.info (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.5:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a La Salute di Livenza in Comune di San Stino di Livenza - VE (unica pag.)
- **ALL. 7.6:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-6)

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 11.01.2019 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 05.03.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezione cartacea in data 21.01.2019 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 15.02.2019 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezione ipotecaria in data 04.03.2019 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 05.03.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.3:** Diritti Archivio Notarile di Venezia per rilascio copia titolo esecutata (unica pag.)
- **ALL. 8.4:** Diritti Agenzia Entrate per ricerca di contratti di locazione (unica pag.)
- **ALL. 8.5:** Diritti Agenzia Entrate per rilascio copia di contratto di locazione (unica pag.)
- **ALL. 8.6:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per accesso atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.7:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per copie atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.8:** Diritti Comune San Stino di Livenza (VE) per rilascio CDU - certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 8.9:** 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. 8.9.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 12.03.2019 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.9.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 12.03.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.10:** Competenze tecniche per la verifica dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica in esito all'accesso in sito, effettuata dal tecnico abilitato incaricato [REDACTED] (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 19.09.2018 (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare (pagg. 1-9)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 12.09.2018 (pagg. 1-3)
- **ALL. 9.4:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.12.2003 (pagg. 1-6)
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.6:** Avviso ai creditori iscritti (pagg. 1-6)
- **ALL. 9.7:** Atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.8:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 9.9:** Visure storiche relative agli immobili (pagg. 1-40)
- **ALL. 9.10:** Planimetrie catastali (pagg. 1-5)

Data generazione:
07-04-2019 09:04:56

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello