

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **199/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 04**  
**Area urbana**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Accesso da E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Descrizione zona:** Residenziale centrale

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Categoria:** F1

**Dati Catastali:**

- Proprietà

per 1/1,

**folio 10, particella 1645**, indirizzo Via Giosuè Carducci, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria F/1, consistenza 28

### 2. Possesso

**Bene:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Possesso:** Porzione di giardino condominiale

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

**Bene:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Creditori Iscritti:**

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.,

Equitalia Nord s.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area Urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Corpo:** Area Urbana

**Continuità delle trascrizioni:** NO

*Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.*

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

**8. Prezzo**

**Bene:** Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 04 - Area urbana

**Prezzo di stima :** € 280,00

**Prezzo a base d'Asta:** € 238,00

## Premessa

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il giorno 25.01.2019, alla presenza del custode.

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

### La formazione dei lotti.

Gli immobili stimati per natura e consistenza sono divisibili e per questo sono stati predisposti quattro lotti immobiliari tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

La presente relazione riguarda il LOTTO QUARTO.

LOTTO PRIMO - Fg.10 Map.1626 Sub.3 Negozio

LOTTO SECONDO - Fg.10 Map.1626 Subb.9-15-29 Appartamento, garage e cantina

LOTTO TERZO - Fg.10 Map.1644 Area urbana mq.20 (striscia di terreno occupata da parcheggi)

**LOTTO QUARTO** - Fg.10 Map.1645 Area urbana mq.28 (striscia terreno di risulta)

**Bene in San Stino Di Livenza (VE)**

Via G. Carducci - E. Fermi

**Lotto: 04 - Area urbana**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO**

*Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.*

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO**

*Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.*

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

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

**Identificativo corpo: Area Urbana.**

**Posta in San Stino Di Livenza (VE) CAP: 30029, Via G.Carducci e Via E.Fermi**

Note: L'area di risulta, è una striscia di terreno che si trova a ovest del complesso condominiale e confina con la particella 705 di altra proprietà.

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà 1/1 di**

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

**foglio 10, particella 1645**, indirizzo Via Giosuè Carducci-Via Enrico Fermi , piano T, comune San Stino di Livenza, categoria F/1, consistenza 28

Derivante da: Atto di compravendita del notaio De Mezzo Pietro Maria del 26/04/2006 rep. 397498/57873 trascritto il 11/05/2006 rep. 20644/11864

Confini: L'immobile confina con il mappale 705, 1626, 1644 e Via Giosué Carducci

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**NOTE:** La stima tiene conto alla superficie catastale.  
Non sono stati rilevati e materializzati i confini sul posto.

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

L'area di risulta, è una striscia di terreno che si trova a ovest del complesso condominiale e confina con la particella 705 di altra proprietà.

**Caratteristiche zona:** centrale 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:**

Municipio di San Stino di Livenza (Buona), Ufficio Postale (Buona), Piccole attività commerciali (Buona), Bar e ristoranti (Buona), Palazzetto dello Sport (Buona), Stadio di calcio (Buona), Cinema e teatro (Buona), Scuola primaria e secondaria (Buona), Carabinieri (Buona), Centro sportivo (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** Castello di San Stino di Livenza.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Stazione ferroviaria 2000 mt., Corriera 300 mt., Cimitero 1000 mt., Scuola primaria e secondaria 400 mt., Centro sportivo 300 mt., Palazzetto dello Sport 600 mt., Stadio di calcio 500 mt., Carabinieri 300 mt., Cinema e teatro 600 mt., Municipio 150 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### **Trattasi di striscia di terreno (area urbana)**

Note: Si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che ha verificato l'assenza di contratti di affitto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. contro  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di San  
 Donà di Piave in data 19/02/2008 ai nn. 406869/61178; Registrato a San Donà di Piave in data  
 27/02/2008 ai nn. 816/1T; Iscritto/trascritto a San Donà di Piave in data 28/02/2008 ai nn.  
 7461/1584; Importo ipoteca: € 3160000; Importo capitale: € 1580000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Derivante da: decreto ingiuntivo;  
 A rogito di Portogruaro in data 30/01/2012 ai nn. 314 in data 07/02/2012 ai nn. 4119/549; Im-  
 porto ipoteca: € 63834,68; Importo capitale: € 62357,68.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nord s.p.a.; Derivante da: concessione amminis-  
 trativa/riscossione in data 11/05/2016 ai nn. 1096/11316 in data 16/05/2016 ai nn. 15060/2567;  
 Importo ipoteca: € 364311,96; Importo capitale: € 182155,98.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.; Derivante da: atto esecutivo o  
 cautelare; A rogito di in data 19/07/2017 ai nn. 2558/2017 iscritto/trascritto a in data  
 03/08/2017 ai nn. 26170/17330.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Urbana

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di area urbana

**Millesimi di proprietà:** Trattasi di area urbana

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di area urbana

**Attestazione Prestazione Energetica:** Trattasi di area urbana

**Indice di prestazione energetica:** Trattasi di area urbana

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di area urbana

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

**Avvertenze ulteriori:** Le servitù sono quelle trascritte e riportate negli atti di provenienza, in ogni caso l'immobile è venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, eventuali reti tecnologiche e condutture interrate, servitù attive e passive visibili e non anche se non citate negli atti e nella relazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 09/06/2005 al 26/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 09/06/2005, ai nn. 386088/56033; trascritto a , in data 16/06/2005, ai nn. 25895/15263.

**Titolare/Proprietario:** dal 07/11/2005 al 26/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 07/11/2005, ai nn. 390946/56764; trascritto a , in data 22/11/2005, ai nn. 47954/27645.

**Titolare/Proprietario:** dal 26/04/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 26/04/2006, ai nn. 397498/57873; trascritto a , in data 11/05/2006, ai nn. 20644/11864.

Note: Tenuto conto alle diverse e numerose provenienze (proprietà diverse) dei mappali che hanno costituito la particella su cui oggi insiste il complesso condominiale, la registrazione, senza cronologia, delle differenti date di trasferimento sul programma, non risultavano di chiara lettura. Per questo motivo si allega la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena, la quale distingue chiaramente la provenienza delle particelle per singola proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:** Trattasi di area urbana

**7.2 Conformità urbanistica:** Trattasi di area urbana

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	3909 del 09/11/1999
Zona omogenea:	A - Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**LOTTO QUARTO  
IN SAN STINO DI LIVENZA  
AREA URBANA**

Trattasi di area di risulta sul lato ovest del complesso immobiliare a confine con la particella 705 di altra proprietà.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Piena proprietà 1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

il terreno risulta di forma triangolare

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile: Normali

*Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni la vendita è a corpo con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Le servitù sono quelle trascritte e riportate negli atti di provenienza, in ogni caso l'immobile è venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, eventuali reti tecnologiche e condutture interrato, servitù attive e passive visibili e non anche se non citate negli atti e nella relazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area urbana	sup lorda di pavimento	1,00	28,00	€ 10,00

**Mq.28,00**

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

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari e operatori della zona

**8.2 Valutazione corpi:****Area Urbana.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 280,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	28,00	€ 10,00	€ 280,00

Stima sintetica a vista dell'intero del corpo	€ 280,00
Valore corpo	€ 280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area Urbana	Area Urbana di risulta	28,00	€ 280,00	€ 280,00

**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% )	€ 42,00
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:	€ 238,00
---	----------

**8.5 Regime fiscale della vendita: IVA**

\*\*\*\*\*

**Allegati**

PER TUTTI I LOTTI

Aggiornamento visure ipotecarie.  
 Richiesta Agenzia delle Entrate contratti affitto.  
 Certificazione notarile.  
 Copia atto provenienza.  
 Regolamento di condominio e millesimi.  
 Copia decreto ingiuntivo.  
 Copia Verbale assemblea condominiale procedura legale contro  
 Visure, estratti e planimetrie catastali.  
 Richiesta certificate non sanzionatorio.  
 Permessi Edilizi ed elaborati grafici.  
 Agibilità.  
 Collaudo static.  
 Certificato regolare esecuzione impianto riscaldamento.  
 Certificato regolare esecuzione impianto elettrico.  
 Attestato di Certificazione Energetica.  
 Fotografie degli immobili.

Data generazione:  
 05-02-2019 18:02:44

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**

