

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:

N° Gen. Rep. **173/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Bortolin  
**Codice fiscale:** BRTRRT50D13G994S  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano  
**Telefono:** 0434552358  
**Fax:**  
**Email:** cgwbo@tin.it  
**Pec:** roberto.bortolin@geopec.it

## INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 25 Gennaio 2016, nell'Esecuzione immobiliare n° 173/2015, il sottoscritto geom. BORTOLIN Roberto, nato a Prata di Pordenone il 4 Aprile 1950, con studio in Via Curtoledo n° 3 Roveredo in Piano, iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Pordenone al N° 490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento di rito in data 01/03/2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con note dd 08 marzo 2016, inviate tramite posta con procedura in raccomandata , agli esecutati presso la loro residenza, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 04 Aprile 2016 alle ore 9,30, presso gli immobili staggito in Comune di Santo Stino di Livenza, via Vittorio Bachelet, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità di accesso si sarebbe provveduto ad accesso forzoso;
- in data 14 Aprile 2016, tramite il portale telematico di comunicazione con il Tribunale di Pordenone avanzo richiesta di proroga dei termini per il deposito peritale per le motivazioni ivi scritte;
- in data 18 Aprile 2016 ricevevo, tramite PEC, comunicazione dalla Cancellerie esecuzioni immobiliari di concessione della proroga richiesta;
- in data 4 Aprile ad ore 9,30, alla presenza dello scrivente CTU e del sig. \_\_\_\_\_, si procedeva al sopralluogo di rito, rivolto ai rilievi planimetrici, descrittivi e fotografici degli immobili staggiti;
- in periodo diversi vengo vengono richiesti ed acquisiti tutti gli altri documenti resi necessari al fine di una più possibile corretta e completa evasione dell'incarico;
- il C.T.U. richiede al Sig. Sindaco del Comune di San Stino di Livenza il rilascio del "**Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori**" in data 14 Marzo 2016, alla data della presente non ho ricevuto tale documentazione, sentito l'ufficio preposto mi è stato riferito che il Comune non rilascia tale dichiarazione, riconoscendo così, al silenzio dell'amministrazione, un significato legale tipico non produttivo di effetti lesivi ( c.d. istituto del silenzio assenso).

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Vittorio Bachelet n° 5/a - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** proprietario per 1/1;

Foglio 16, particella 183, subalterno 6-7, indirizzo Via V. Bachelet, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 Vani, superficie 134, rendita € 458,48;

proprietario per 1/1;

Foglio 16, particella 183, subalterno 5, indirizzo Via Vittorio Bachelet, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 27, rendita € 13,94

### 2. Possesso

**Bene:** via Vittorio Bachelet n° 5/a - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Possesso:** Libero

**Note:** All'atto del sopralluogo gli immobili staggiti risultano sfitti e non occupati.

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

**Bene:** via Vittorio Bachelet n° 5/a- San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Vittorio Bachelet - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale SCPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Vittorio Bachelet - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotti:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Vittorio Bachelet - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Misure Penali:** Nessuna

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Vittorio Bachelet - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Vittorio Bachelet - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 117.400,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**  
Località/Frazione  
via Vittorio Bachelet

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 6-7.

Abitazione in villini [A7] sito in San Stino Di Livenza (Venezia) CAP: 30029, Via Vittorio Bachelet n. 5/a

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per 1/1;

Foglio 16, particella 183, subalterno 6-7, indirizzo Via V. Bachelet, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 Vani, superficie 134, rendita € 458,48

Derivante da: Nuova costruzione

Confini: L'unità staggita confina:

A Nord muro comune unità F. 16 mapp. 183 sub 3 proprietà

A Sud muro comune unità F. 16 Mapp. 183 sub. 9 proprietà

A Ovest F. 16 Mapp. 183/1 bene comune non censibile.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per 1/1;

Foglio 16, particella 183, subalterno 5, indirizzo Via Vittorio Bachelet, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 27, rendita € 13,94

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei locali interni posti al piano rialzato, suddivisione del sottotetto in diversi locali, diversa suddivisione del piano interrato con ampliamento dello stesso.

Non si procede alla denuncia di variazione catastale ritenendo che essa sia da eseguirsi all'atto della regolarizzazione delle difformità segnalate nel fabbricato, se ritenuto necessario da parte

assegnataria. Le difformità segnalate variano la consistenza e la rendita in atti.  
Regolarizzabili mediante: Presentazione schede planimetriche aggiornate  
Presentazione schede catastali aggiornate: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Comune di San Stino di Livenza (VE) in via Vittorio Bachelet al civico n. 5/a, in zona di scarsa appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa prevalente per singoli nuclei familiari (monoresidenziali) con qualche costruzione con struttura abitativa per più nuclei familiari (pluriresidenziali).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** San Stino di Livenza.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** linea servizio pubblico urbana a circa 600 ml. dall'unità staggita;e

**Servizi offerti dalla zona:** Commercio al minuto e all'ingrosso di varie tipologie merceologiche.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo :** A

**Sito in San Stino di Livenza (VE) via Vittori Bachelet n° 5/a**

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro Yves , , ;

Derivante da: Atto Notarile Pubblico; A rogito di Notaio Rocco Giusi in data 02/02/2006 ai nn. 12177/1079;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2006 ai nn. 5289/1206;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro PrativieraMaria;

Derivante da: Atto giudiziario;

A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 09/06/2015 ai nn. 1256 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2015 ai nn. 19614/13668.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Le unità sono indipendenti e quindi non risultano spese condominiali;

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile attualmente non è accessibile ai diversamente abili;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Presunto G  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia N° 898 del 14/05/1983 e successive varianti.  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di n. 3 villette a schiera  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/05/1983 al n. di prot. 898  
Abitabilità/agibilità in data 7 Novembre 1988 al n. di prot. 11050

#### 7.1 *Conformità edilizia:*

##### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano interrato: diversa distribuzione interna e ampliamento per circa mq. 41,17;

Piano rialzato: diversa distribuzione dei locali interni;

Piano sottotetto: suddivisione del piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi D.P.R. 380 del 06/06/2001 Art. 37 comma 4.

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria delle difformità relative alle divisioni interne dei locali sia al piano interrato, rialzato e sottotetto; Sanatoria dell'ampliamento realizzato al piano interrato

Oneri presunti relativi alla presentazione della SCIA in sanatoria: **€ 2.500,00**

Spese presunte tecniche: **€ 5.000,00**

Oneri presunti Totali : **€ 7.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona residenziale di completamento B2b
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme di Piano allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8.50
Volume massimo ammesso:	1,00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7**

Fabbricato inserito in una schiera di villette unifamiliari ad uso abitazione situato in Comune di San Stino di Livenza zona periferica in via Vittorio Bachelet al civico n. 5/a.

Abitazione posta nel mezzo della schiera formata da n. 3 villette, si raggiunge l'immobile, partendo dal centro di San Stino di Livenza in direzione Caorle il Viale Trieste (SP61) fino alla rotonda posta nell'incrocio con la Via Triestina (SP14), si oltrepassa la rotonda in direzione Caorle su SP 59 e si imbecca la prima strada sulla destra, via Salvo D'Acquisto, si percorre la via fino alla terza strada sulla destra, si imbecca via V. Bachelet percorrendola fino al civico 5 sulla sinistra dove si trova l'abitazione oggetto di esecuzione. L'immobile si sviluppa su un piano seminterrato, da un piano rialzato e da un piano sottotetto.

L'immobile risulta essere stato edificato a seguito di concessione edilizia n° 898 del 14/05/1983, successivamente sono state presentate delle varianti in corso d'opera la N° 1498 del 1986 e la N° 1762 del 1987, tutte a nome del sig.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Vittorio Bachelet al civico n. 5, attraverso un cancello posto sulla recinzione Nord-Est che delimita il lotto di pertinenza degli edifici, oltrepassato il cancello si percorre un vialetto pavimentato con scaglie di porfido fino a raggiungere il cancello pedonale posto sulla recinzione formata da elementi in legno a delimitazione dell'area adibita a giardino di proprietà esclusiva, si percorre il vialetto di accesso alla proprietà fino a raggiungere una scalinata che introduce all'abitazione; l'accesso carraio avviene direttamente da via V. Bachelet attraverso un accesso carraio posto sulla recinzione ad Nord-Ovest delimitante il lotto di pertinenza dell'edificio, che immette allo scivolo che conduce al garage e ai locali seminterrato dell'abitazione.

L'abitazione dispone inoltre di un ulteriore lotto di terreno posto sul confine Sud-Ovest posto a confine con l'abitazione individuata al F. 16 mapp. 183 sub. 9 e sub. 10 raggiungibile attraverso una scala in ferro che

parte dalla corsia di accesso carraio del piano seminterrato, il terreno non è delimitato da recinzioni verso il sub. 10 .

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Per quanto ora accertabile. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici e relazioni allegate e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- Struttura portante del piano seminterrato, rialzato e sottotetto con setti e telai in conglomerato cementizio armato;
- Strutture portanti fondazioni del tipo rovescio, pilastri, travi mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solaio in latero cemento armato e calcestruzzo dello spessore di cm. 20+4;
- Murature in elevazione del piano rialzato rivestite in mattoni faccia vista di laterizio dello spessore di cm. 25 con contro parete in forati dello spessore di cm. 8, pareti a confine con altre proprietà costituite da muratura in calcestruzzo dello spessore di cm. 20, intercapedine dello spessore di cm. 4 e contro parete in forati dello spessore di cm. 8;
- Tetto costituito da travature in legno con soprastante tavolato in legno e manto di copertura in coppi;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituito da grondaie, scossaline canali di gronda in lamiera zincata verniciata di adeguate sezioni;
- Paramenti esterni parte in mattoni facci vista e parte in calcestruzzo faccia vista;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino;
- Pavimentazione del piano seminterrato in piastrelle monocottura di formati e disegni diversi;
- Pavimentazione del piano rialzato in piastrelle monocottura poste in opera a scacchiera;
- Pavimentazioni delle terrazze in piastrelle di gres;
- Pavimentazioni della camera piano rialzato in parquet a listelli lineari;
- Pavimento del piano sottotetto il parquet a listelli lineari;
- Pavimenti dei bagni piano sottotetto e piano rialzato e rivestimento degli stessi in piastrelle maiolicate;
- Apparecchi sanitari presso il bagno al piano rialzato in ceramica smaltata costituiti da lavabo, bidet e vaso a sedere a pavimento con sciacquone ad incasso e da vasca in acciaio smaltato, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Apparecchi sanitari presso il servizio al piano sottotetto costituiti da lavabo, vaso a sedere e bidet a pavimento con sciacquone ad incasso, vasca in acciaio smaltato tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni del piano seminterrato, finestre, in telaio profilo di alluminio anodizzato con interposto vetro semplice ad apertura da unica a doppia anta;
- Serramenti esterni del piano rialzato, sia finestre che vetrate, in telaio di legno con interposto vetrocamera, ad apertura da unica a più ante, oscuramento, fatta eccezione per il piano seminterrato, con scuri in legno a doghe verticali;
- Portoncino di ingresso in legno non blindato;
- Portone di accesso all' autorimessa del tipo basculante in metallo con rivestimento in perline di legno;
- Porte interne del tipo tamburato con rimessa in compensato ed impiallacciatura d'essenza pregiate e ferramenta tinta ottone;
- Finestre con davanzali in mattoni lavorati faccia a vista;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria prodotta con vecchia caldaia installata al piano rialzato non funzionante ( allo stato attuale non è desumibile la potenzialità in quanto in parte manomessa);
- Gli elementi scaldanti sono stati rimossi e quindi non sono più presenti, non è accertabile la caratteristica degli altri materiali impiegati (tubazioni, ecc.);
- Impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione dell'edificio corrente sottotraccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari, non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati;

- Fornitura di acqua potabile ad uso domestico proveniente da acquedotto Comunale;
- Smaltimento di acque reflue domestiche vengono convogliate su pozzetti condensa grassi e quindi alla fognatura Comunale;
- Lo smaltimento delle acque chiare avviene attraverso pozzetti con sifone e poi collegati all'esistente fossato;
- Le acque nere vengono convogliate in pozzetti con sifone e quindi in vasche IMHOFF e da queste nella fognatura Comunale.

Il presente lotto, costituito da un fabbricato ad uso abitazione e da un garage posto nel piano seminterrato oltre che da un accessorio in corpo staccato, seppure catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile, in particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. 41 sexias della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150, pertanto il CTU ne consiglia la vendita in un unico corpo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **416,82**

E' posto al piano: Interrato- terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983/1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5/a;

Ha un'altezza interna di circa: Piano interrato H. 2,50/2,07- piano rialzato 2,65- piano sottotetto Hmedia 1,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **scarso**

**Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in stato di abbandono ( non e abitato da circa 6-7 anni) in condizioni manutentive scarse se non precarie, con infiltrazioni d'acqua attraverso i lucernai del piano sottotetto che hanno in parte compromesso le pavimentazioni in legno esistenti con macchie di umidità diffuse, serramenti in cattivo stato, e così pure per impiantistica sia elettrica che idraulica e di riscaldamento ( caldaia non funzionante, termosifoni rimossi e non presenti, ecc.).**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	82,82	1,00	82,82	€ 1.225,00
Piano sottotetto	superf. esterna lorda	83,00	0,50	41,50	€ 1.225,00
Terrazzi	superf. esterna lorda	16,00	0,30	4,80	€ 1.225,00

Area ad uso esclusivo	superf. esterna lorda	152,00	0,10	15,20	€ 1.225,00
Piano interrato ad uso cantina ripostiglio	superf. esterna lorda	56,00	0,50	28,00	€ 1.225,00
Autorimessa	superf. esterna lorda	27,00	0,50	13,50	€ 1.225,00

185,82

**Criteria 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 2015

Zona: Santo Stino di Livenza

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1350

**Accessori:**

A- Garage: identificato al n. F. 16 Mapp. 183 Sub. 5 posto al piano Interrato composto da Un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 27 mq.  
Valore a corpo: € 0

**Note: Il valore viene dimesso congiuntamente all'intero compendio immobiliare essendo l'autorimessa pertinenza dell'unità abitativa staggita (Legge 122/1989)**

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8 Criterio di stima:**

Il valore attribuito all'immobile dal Perito è stato determinato dalla media dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in Provincia di Venezia, Comune di San Stino di Livenza, per tipologia Ville e Villini a destinazione prettamente residenziale, dalla mia esperienza come Perito Valutatore e tenuto in debita considerazione la posizione dell'immobile, la sua consistenza e manutenzione generale.

**8 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia, comune di San Stino di Livenza;  
Agenzie della zona.

**8 Valutazione corpi:****A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7. Abitazione in villini [A7] con annesso autorimessa privata**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	82,82	€ 1.225,00	€ 101.454,50
Piano sottotetto	41,50	€ 1.225,00	€ 50.837,50
Terrazzi	4,80	€ 1.225,00	€ 5.880,00
Area ad uso esclusivo	15,20	€ 1.225,00	€ 18.620,00
Piano interrato ad uso cantina ripostiglio	28,00	€ 1.225,00	€ 34.300,00
Autorimessa	13,50	€ 1.225,00	€ 16.537,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.629,50
Per vetusta/stato di manutenzione detrazione del 35.00%			€ -79.670,33
Valore corpo			€ 147.959,18
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.959,18

Valore complessivo diritto e quota € 147.959,18

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Abitazione F. 16 Mapp. 183 Sub. 5-6-7	Abitazione in villini [A7] con annessa autorimessa privata	185,82	€ 147.959,18	€ 147.959,18

**8 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% )	€ 22.193,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.465,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.400,00

A completamento della su estesa relazione si trasmettono i seguenti documenti allegati alla presente:

- ALLEGATO N° 1 – Visura catasto terreni;
- ALLEGATO N° 2- Estratto di mappa
- ALLEGATO N° 3- Visura NCEU F. 16 Mapp. 183 Sub. 5;
- ALLEGATO N° 4- Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO N° 5- Planimetria catastale Sub. 5;
- ALLEGATO N° 6- Visura NCEU F. 16 Mapp. 183 Sub.6-7;
- ALLEGATO N° 7- Planimetria catastale Sub.6-7;
- ALLEGATO N° 8- Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO N° 9- Estratti del PRPC del Comune di San Stino di Livenza con norme di piano;
- ALLEGATO N° 10- Istanza di proroga del deposito della relazione peritale;
- ALLEGATO N° 11- Concessione della proroga del deposito della relazione peritale;
- ALLEGATO N° 12- Raccomandate inizio operazioni peritali agli eseguiti;
- ALLEGATO N° 13- Concessione Edilizia n. 1762/88 con allegati grafici in variante;
- ALLEGATO N° 14- Autorizzazione di abitabilità;
- ALLEGATO N° 15- Rilievo stato di fatto del fabbricato eseguito ;
- ALLEGATO N° 16- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO N° 17- Domanda protocollata rilascio certificazione di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- ALLEGATO N° 18- Estratto riassunto di matrimonio e
- ALLEGATO N° 19- Estratto riassunto di matrimonio

ALLEGATO N° 20- Documentazione fotografica ;

Originale e una copia della presente unitamente in CD-ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo Pec viene inviata all'Avv.to William Manuel Zilio di Venezia copia della perizia senza allegati, mentre agli esecutati viene inviata solo copia cartacea senza allegati.

La presente relazione è costituita da n° 14 facciate di cui questa è l'ultima.

Pordenone 10-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Bortolin**



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio  
 Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Data: 08/03/2016 - Ora: 08.50.47 Fine  
 Visura n.: PN0018781 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA ( Codice: 1373)	
	Provincia di VENEZIA	
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 183	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	Agrario
1	16	183		-	ENTE URBANO	II 10				TIPO MAPPALE del 05/11/1987 n. 871235.1/1987 in atti dal 22/09/2004 (protocollo n. VE0183572)

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 5831      Tributi erariali: Euro 1,00  
 Visura ordinaria      Richiedente: [REDACTED]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALL 1



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

Data: 08/03/2016 - Ora: 09.16.36 Fine  
Visura n.: PN0018808 Pag: 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2016

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 19/01/1976

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5846

Tributi erariali: Euro 1,00

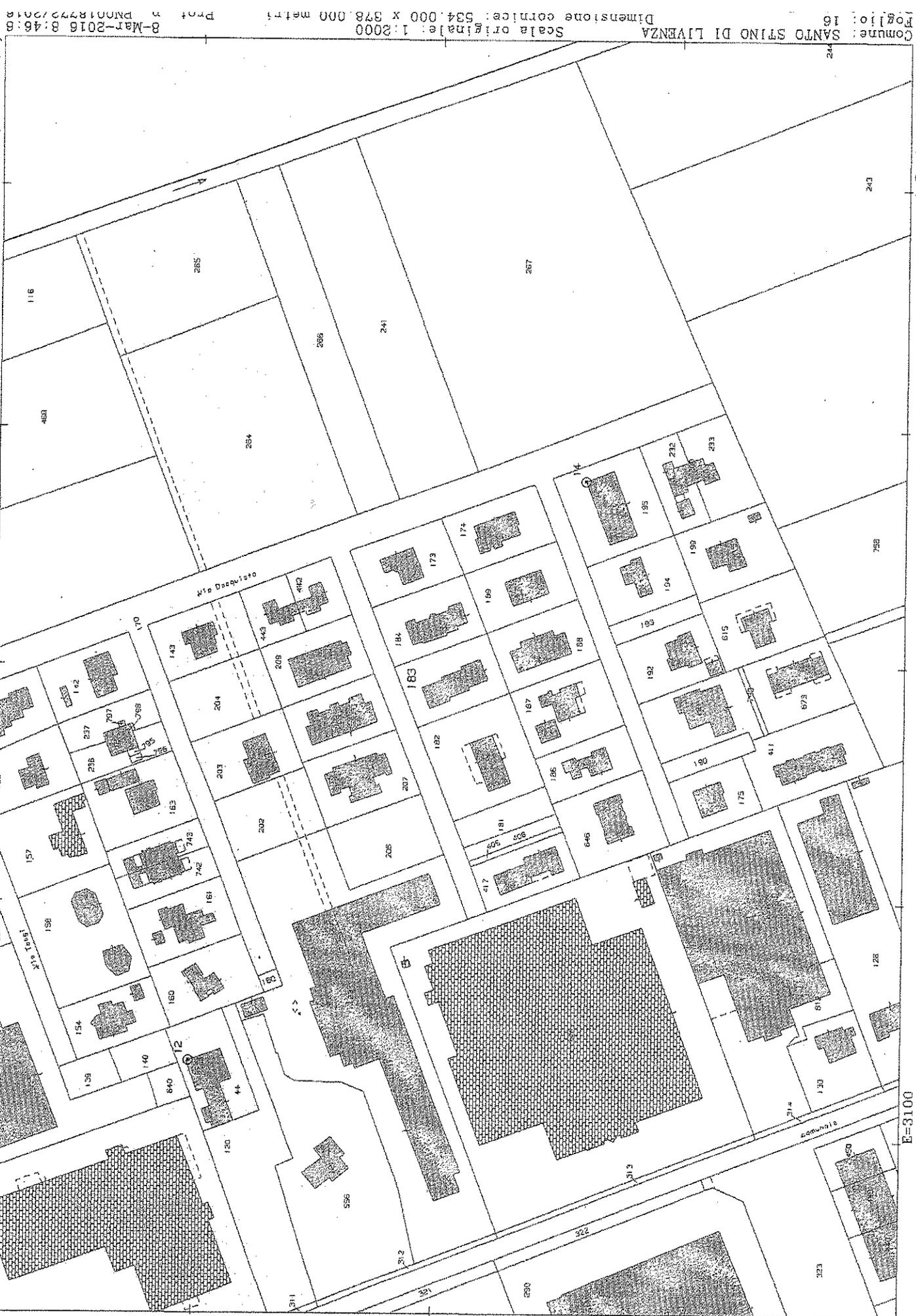
Visura ordinaria

Richiedente: [REDACTED]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. ord. (1.00 euro)



E=3100

Particella: 183

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA  
Foglio: 16  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 678,000 metri  
8-Mar-2016 8:46:18  
Prnt n PNO018772/2018

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2016

Notifica Partita 2968 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 05/11/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		16	183	5			C/6	3	18 m <sup>2</sup>		L. 97	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/11/1987 n. 1235/1987 in atti dal 08/10/1990	
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELET piano: ST.			
Notifica										Partita	2968	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		16	183	5								Impianto meccanografico del 01/01/1989	
Indirizzo										VIA BACHELET piano: ST.			
Notifica										Partita	2968	Mod.58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA						
Impianto meccanografico del 01/01/1989						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5825

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente [REDACTED]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2016

Dati della richiesta	Comune di SANTO STINO DI LIVENZA ( Codice: I373) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 183 Sub.: 5 Dati relativi all'immobile selezionato

**INTERSTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	183	5	Cens.	Zona	C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 13,94	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELET piano: S1.		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	183	5	Cens.	Zona	C/6	3	18 m <sup>2</sup>		Euro 13,94	VARIAZIONE del 12/10/2012 n. 26635 /2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. VE0159123) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELET piano: S1.		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	183	5	Cens.	Zona	C/6	3	18 m <sup>2</sup>		Euro 13,94	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELET piano: S1.		

ALLEGATO 6

di San Spirò di Lisienna (Venezia) F. 16.

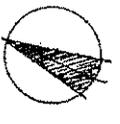
Appalto n° del



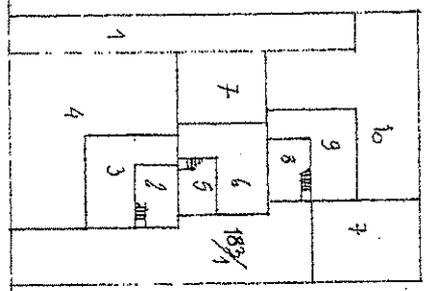
183	188
184	185
186	187
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200

Stato attuale n. 1.000  
 Foglio n. 16  
 Mappale n. 183  
 N. 19999

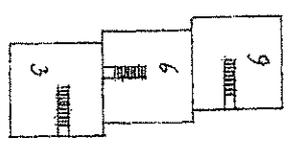
data: 11.1.1987



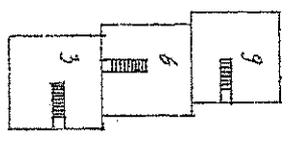
Particella: 183 - Elaborato planimetrico > - sub:  
 P. SERVITOREATO



P. BALZATO



P. PRIMO



LEGENDA

183/1	Bone comune non censibile
2	Abitazione al Piano Seminterrato
3	Appartamento al P. St. - Balzato - primo
4	Separato esclusivo al sub. 3
5	Abitazione al P. Seminterrato
6	Appartamento al P. St. - Balzato - primo
7	Separato esclusivo al sub. 6
8	Abitazione al P. Seminterrato
9	Appartamento al P. St. - Balzato - primo
10	Separato esclusivo al sub. 9

ALL. 4



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	183	6 7			A/7	3	5,5 vani		Euro 454,48 L. 880.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELETT piano: ST-1-				
Notifica										Partita		2968	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 05/11/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	183	6 7			A/7	3	5,5 vani		L. 1.342	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/11/1987 n. 1235/1987 in atti dal 08/10/1990		
Indirizzo										VIA VITTORIO BACHELETT piano: ST-1-				
Notifica										Partita		2968	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	183	6 7								Impianto meccanografico del 31/01/1988		
Indirizzo										VIA BACHELETT piano: ST-1-				
Notifica										Partita		2968	Mod.58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
Impianto meccanografico del 31/01/1988						



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2016

Data: 08/03/2016 - Ora: 08:40:58 Fine  
Visura n.: PN0018756 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5825

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente:



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

