

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA INTEGRATA CON I CHIARIMENTI RICHIESTI

N° Gen. Rep. **225/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità abitativa
indipendente, con ampia au-
torimessa e area scoperta

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Via XX Settembre 2 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 0434960249
Fax: 0434960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Unità immobiliare indipendente, sita in via IV Novembre 60 – in loc. La Salute di Livenza – Comune di San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: residenziale, semicentrale

Lotto: 001 - Unità abitativa indipendente, con ampio garage e area scoperta

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
38	239	2	A/7	2	11 vani	totale: 279 m2 Totale escluso aree scoperte: 271 m2	€ 766,94
38	239	3	C/6	8	40 m2	Totale 40	€ 76,44
INTESTATI:							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
DATI DERIVANTI DA:							
Atto pubblico (compravendita), del 26.10.1989 in atti dal 28.10.2004 rep. n. 43859, rogante Carlo Bordieri sede Jesolo							

2 Possesso

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- NO: attualmente l'unità abitativa è dislocata su due livelli fuori terra, senza ascensore né servo scala, inoltre al piano terra vi sono alcuni dislivelli tra un vano e l'altro; non è esclusa la possibilità di installare dispositivi atti ad abbattere le barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti

Credit Agricole Friuladria spa
Equitalia Polis spa
Equitalia Servizi di Riscossione spa

5. Comproprietari

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 153.240,00



Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
 Frazione **La Salute di Livenza**
 via IV Novembre 60

Lotto: 001 - Unità abitativa indipendente, con ampia autorimessa e area scoperta

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.

Villino [A7] sito in San Stino Di Livenza (VE) CAP: 30029 frazione: La Salute di Livenza, via IV Novembre 60

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
 [REDACTED]

Nota: la sig. [REDACTED] è deceduta [REDACTED] Dal certificato di stato famiglia alla data del decesso (all. 15), risulta che gli eredi legittimi sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Non si è a conoscenza se vi è un testamento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
38	239	2	A/7	2	11 vani	totale: 279 m2 Totale escluso aree scoperte: 271 m2	€ 766,94
38	239	3	C/6	8	40 m2	Totale 40	€ 76,44
INTESTATI:							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
DATI DERIVANTI DA:							
Atto pubblico (compravendita), del 26.10.1989 in atti dal 28.10.2004 rep. n. 43859, rogante Carlo Bordieri sede Jesolo							



Confini: Il terreno con sovrastante fabbricato confina (in mappa terreni) da nord girando in senso orario con mappali 378, 1174, 656, via IV Novembre

Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali (all. 5 e 6) sono emerse le seguenti difformità:

- non risultava rappresentato né in mappa, né nella planimetria catastale il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento rispetto al magazzino;
- non risultava rappresentato né in mappa, né nella planimetria catastale il portico al piano terra adiacente alla taverna.

Le due porzioni sopra elencate risultano evidenziate in rosso nel rilievo redatto dallo scrivente di cui all'all. 12.

- I vani del primo piano e il Wc del piano terra non hanno le altezze sufficienti per essere accatastati come vani abitabili (cioè wc, bagno, camera o disimpegno); ciò non di meno, nella planimetria catastale detti vani sono stati erroneamente accatastati come abitabili.

In adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto a regolarizzare le planimetrie catastali inserendo le porzioni mancanti e attribuendo ad alcuni vani (quelli del piano primo ed al wc del piano terra) la classificazione catastale corretta; lo scrivente, inoltre, ha provveduto all'inserimento in mappa dei corpi di fabbrica mancanti (si cfr. la documentazione relativa alle due pratiche fatte eseguire dallo scrivente - all. 6bis).

Per quanto sopra, a seguito delle pratiche catastali sopra citate, si dichiara ora la conformità catastale dell'immobile.

Conformità dei dati del pignoramento rispetto ai dati catastali:

Con l'atto di pignoramento è stato pignorato l'immobile catastalmente censito al fg. 38, mappale 239, categoria A/3, vani 8,5, piano terra.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

La storia catastale del compendio pignorato emerge dalle visure storiche allegate (si cfr. all.ti 2 e 3), dalle quali si evince che i dati catastali attuali sono il risultato di una variazione catastale del 10.09.2004 protocollo numero VE0175460 in atti dal 10.09.2004.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale, semicentrale del comune di San Stino di Livenza (loc. La Salute di Livenza). Di fronte all'unità immobiliare si trova un grande fabbricato ad uso artigianale. Lungo la via si trovano altre abitazioni indipendenti; mentre le aree limitrofe sono di tipo agricolo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Portogruaro, Lignano Sabbiadoro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata (all. 18)



a favore: di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 mod. dal D.L.vo 46/99 e dal D.L.vo 193/1;

Iscritta: a Venezia in data 28/01/2010 ai nn. 3168/624

Importo ipoteca: € 26.564,04; Importo capitale: € 13.282,02.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata (all. 19)

a favore: di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritta a Venezia in data 05/04/2017 ai nn. 10953/1794

Importo ipoteca: € 141.652,74; Importo capitale: € 70.826,37

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata (all. 20)

a favore: di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, a rogito di Sirignano Pietro in data 12/01/2004 ai nn. 19580/7744

Iscritta a Venezia in data 27/01/2004 ai nn. 2890/622

Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento (all. 21)

a favore di [REDACTED]

trascritto a Venezia in data 02/10/2018 ai nn. 32561/22139.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'unità abitativa è una casa indipendente quindi non ci sono spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. attualmente l'unità abitativa è dislocata su due livelli fuori terra, senza ascensore né servo scala, inoltre al piano terra vi sono alcuni dislivelli tra un vano e l'altro. Non è esclusa la possibilità di installare dispositivi atti ad abbattere le barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica: presente (si cfr. all. 13)

Indice di prestazione energetica: 283,09 kWh/m³ anno (si cfr. all. 13)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio sino al 26/10/1989.**

- Quanto all'area sul quale insiste il fabbricato in virtù di titolo anteriore al 1963;
- Quanto al terreno mapp. 379 (attualmente costituente area pertinenziale al fabbricato) in virtù di atto del 15.6.1967 n. 21.555 di rep. del Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (ivi registrato il 28.6.1967 al n. 1106 vol. 111 e trascritto a Venezia il 27.6.1967 ai n.ri 7833/6332)

Proprietari: [REDACTED]



██████████ dal 26/10/1989 fino ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita, a rogito del notaio Carlo Bordieri, del 26/10/1989, rep n. 43859, racc. n. 14302; registrato a San Donà di Piave, in data 15/11/1989, ai nn. 1615/1/V; trascritto a Venezia, in data 27/10/1989, ai nn. 21132/14511.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 (all. 8)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opere in ampliamento di abitazione preesistente realizzate in assenza di concessione edilizia

Presentazione in data 06/03/1988 al n. di prot. 2718

L'importo è stato saldato? SI, però la pratica non si è perfezionata in quanto non è mai stata presentata la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico.

Numero pratica: 2 (all. 9)

Intestazione ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: parziale ristrutturazione e ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 10/02/2003 al n. di prot. 2776

Rilascio in data 18/06/2003 al n. di prot. 2776/11843

Numero pratica: 3 (all. 10)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: DIA in Variante

Per lavori: parziale ristrutturazione e ampliamento fabbricato - variante alla C.E. 4905 del 18-6-2003

Presentazione in data 24/05/2004 al n. di prot. 11138

Agibilità rilasciata in data 31/01/2005 al n. di prot. 1953 (all. 11)

7.1 Conformità edilizia:

Lo scrivente ha fatto richiesta del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori a mezzo PEC in data 24.04.2019 (all. 7), alla quale non è seguito alcun riscontro da parte del Comune di San Stino di Livenza.

Va comunque evidenziato che alla luce delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di San Stino di Livenza, è possibile affermare che una parte dell'immobile è priva di titolo autorizzatorio.

Infatti, la pratica di condono originaria, peraltro non perfezionatasi, era finalizzata a sanare una porzione di immobile, più precisamente quella attualmente destinata a WC, lavanderia, taverna e una porzione dell'autorimessa nel piano terra e la corrispondente porzione di sottotetto al primo piano (si veda più precisamente la porzione evidenziata in arancione nella planimetria catastale allegata alla pratica di condono - all. 8).

Come accennato, la citata pratica di condono non si è perfezionata in quanto il richiedente non ha presentato la documentazione richiesta dal Comune.

Successivamente con la pratica edilizia del 2003 (all. 9) e successiva DIA (all. 10), il richiedente ha chiesto la concessione edilizia per un ulteriore ampliamento, rappresentando tuttavia uno stato di fatto non corrispondente a quello oggetto della sanatoria precedente.

A ciò si aggiunga che sono completamente privi di titolo autorizzatorio il portico adiacente alla taverna e la porzione in ampliamento del magazzino esterno.



Al fine di regolarizzare la porzione oggetto di condono, occorrerà perfezionare la pratica di condono presentando i documenti richiesti e non ancora depositati.

Per quanto riguarda:

- la porzione priva di titolo, rappresentata nello "Stato di Fatto" della pratica edilizia del 2004 (coincidente con una parte dell'attuale autorimessa e una parte dell'attuale zona "ingresso di servizio" e del "ripostiglio"),
- nonché le altezze del sottotetto praticabile e non praticabile che sono superiori a quelle concessionate con la pratica edilizia del 2004 (all. 9 e 10).

Tali difformità sono sanabili presentando una domanda di sanatoria corrispondendo una oblazione di € 30.000,00, così come determinato dal Comune su esplicita richiesta dello scrivente (all.ti 23 e 24); a tale importo dovrà aggiungersi il costo della pratica edilizia che dovrà essere predisposta da tecnico abilitato e che viene stimato in complessivi € 2.500,00.

Il portico adiacente alla taverna e la porzione in ampliamento del fabbricato accessorio (porzioni evidenziate in rosso nel rilievo di cui all'allegato 12) non sono sanabili e dovranno essere demolite. I costi di demolizione e smaltimento vengono stimati complessivamente in euro 5.000,00 €.

In ogni caso, poiché alcune stanze, cioè tutte quelle che si trovano al piano primo, non hanno le altezze minime previste per i vani abitabili, all'intero primo piano dovrà essere data la destinazione di sottotetto in parte praticabile, in parte non praticabile, come risulta dalla nuova planimetria catastale fatta aggiornare dallo scrivente (all. 6bis).

Lo stesso dicasi per il WC del piano terra: esso non ha l'altezza minima e quindi dovrà essere destinato a vano di servizio, come risulta dalla nuova planimetria catastale fatta aggiornare dallo scrivente (all. 6bis).

Per quanto sopra, lo scrivente dichiara che l'immobile non ha la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica**

Non sono state riscontrate irregolarità.

Descrizione: **Villino [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa singola, posta su due piani fuori terra, con ampia autorimessa e ampio scoperto pertinenziale, sul quale insiste un magazzino.

L'unità abitativa al piano terra è così composta: pranzo-soggiorno-cucina che si affaccia su di un portico esterno, camera con Wc, nonché ampio ingresso di servizio che conduce ai seguenti vani: ripostiglio, lavanderia, taverna. La taverna si affaccia ad un portico esterno. Al piano terra si trova anche l'ampia autorimessa in grado di ospitare due autovetture. Al piano primo si trovano tre camere, un wc e un bagno e un ampio disimpegno, che non hanno però le altezze dei vani abitabili. Al primo piano si trova anche un ampio sottotetto non accessibile. Sull'area pertinenziale scoperta vi è anche un magazzino.

Per una migliore descrizione di quanto sopra esposto, si veda il rilievo redatto dallo scrivente di cui all'all. 12, nonché le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 22.



1. Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Stato Civile: deceduta

Nota: la sig. [REDACTED] esecutata, è deceduta [REDACTED] Dal certificato di stato famiglia alla data del decesso (all. 15), risulta che gli eredi legittimi sono:

- [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

Non si è a conoscenza se vi è un testamento.

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003-2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna variabile (si veda il rilievo di cui all'all. 12)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali buone.

Internamente tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per i soffitti del primo piano che hanno le travi e i travetti di legno a vista.

I pavimenti al piano terra sono piastrellati e parte della zona giorno risulta ricoperta con parquet che si ritiene essere appoggiato sopra la pavimentazione di piastrelle; i pavimenti del piano primo sono in parquet. I pavimenti e le pareti dei bagni e della taverna adibita a cucina sono piastrellati.

Tutti i bagni sono dotati di lavandino, bidet, wc e doccia.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni hanno delle porzioni vetrate; inoltre tutte le porte sono ad una anta battente, fatta eccezione per una porta al piano terra che è scorrevole.

Gli infissi esterni sono dotati di scuretti.

Per quanto riguarda gli impianti, nel fascicolo tecnico messo a disposizione dal Comune di San Stino di Livenza sono stati rilevati i seguenti documenti (si cfr. all. 11):

- certificato di conformità degli impianti termo/idraulici, escluso linee esterne interrate e canna fumaria;
- certificato di conformità dell'impianto elettrico civile.

Si tratta in ogni caso di impianti risalenti al 2004, di cui va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari; in soggiorno si trova anche un caminetto. Nel corridoio della zona notte del primo piano si trova pure un condizionatore/climatizzatore.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Nell'area scoperta pertinenziale si trova un magazzino al grezzo.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto si veda il rilievo di cui all'allegato 12 e le rappresentazioni fotografiche di cui all'allegato 22.



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

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari ove esistenti

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2018 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 1.100/1.350 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in ottimo stato conservativo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.100,00 al m2.

8.2 Valutazione corpi:

destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie lorda	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda	1,00	160	€ 1.100,00
Sottotetto praticabile	Sup.lorda	0,25	60	€ 1.100,00
portici	sup lorda	0,35	24	€ 1.100,00
autorimessa	sup lorda	0,35	36	€ 1.100,00
accessori	Sup lorda	0,20	40	€ 1.100,00

totale

320

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	160	€ 1.100,00	€ 176.000,00
Sottotetto praticabile	15	€ 1.100,00	€ 16.500,00
portici	8,4	€ 1.100,00	€ 9.240,00
autorimessa	12,6	€ 1.100,00	€ 13.860,00
accessori	8	€ 1.100,00	€ 8.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 224.400,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 33.660,00
Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 32.500,00
Detrazione per il costo di demolizione opere non sanabili	€ 5.000,00
Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	€ 153.240,00



Data generazione:
13-02-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

[REDACTED]

