

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fino 2 Securitisation Srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **27/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - locale destinato a laboratorio con annessi servizi, autorimessa e stalli veicolari,

Lotto 002 - abitazione con annessi stalli veicolari

Lotto 003 - abitazione con annessi stalli veicolari

Lotto004 - abitazione con annessi stalli veicolari

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 18 settembre 2018, nell' Esecuzione Immobiliare n° 27/2018, promossa da FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED], il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 25 settembre 2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 26 settembre 2018 inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR, alla società esecutata presso il recapito in atti, all'avv.to Tessari Andrea, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite servizio telematico certificato, le due ultime debitamente ricevute mentre la prima non viene recapitata in quanto "sconosciuta" e quindi restituita al mittente, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 ottobre 2018 alle ore 09:30 presso i beni staggiti con l'avvertenza che in caso di impossibilità d'accesso si procederà il successivo giorno 23 sempre alle ore 09:30, se del caso con accesso forzoso;
- in data ed ora di prima convocazione è presente il solo collaboratore del Sostituto del Custode e non trovando possibilità d'accesso si procede all'affissione, su ogni porta d'ingresso, di avviso d'invito, ai detentori della rispettiva unità immobiliare, a voler contattare il Sostituto del Custode al fine di concordare l'accesso;
- in data 26 ottobre e 6 novembre, concordemente ai detentori delle unità staggite si procede al rilievo metrico e fotografico delle unità stesse;
- in tempi diversi vengono effettuati:
 - a) tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ven-

tennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;

b) con accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto al fine di verificare, in atti cartacei, la provenienza di alcuni cespiti che costituiscono l'attuale consistenza;

c) con accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Stino di Livenza per un confronto relativo alla difformità di cui al DM n° 1444/1968.

Con nota dd 10-12-2018 il Giudice dell'Esecuzione, previa istanza, autorizza lo scrivente a disporre le variazioni catastali necessarie

In data 27 settembre 2018 vengono completate gli accertamenti ipotecari.

1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE

1.a: DESCRIZIONE COMPENDIO

Il compendio immobiliare staggito è ubicato in comune di San Stino di Livenza, lungo viale Trieste, asse viario di notevole importanza che collega il centro del capoluogo comunale raggiungendo a sud-est la viabilità regionale, di remota formazione, collegante i capoluoghi regionali di Venezia e Trieste.

L'asse stradale costituente in quel tratto viale Trieste, proseguendo sempre in direzione sud-est ed assumendo nel suo proseguimento varie denominazioni toponomastiche raggiunge il centro turistico e borgo marinaro di Caorle, il quale dista dal centro di San Stino di Livenza ca. 21 Km.

Inoltre da viale Trieste, in direzione nord, è raggiungibile il vicino casello autostradale A4.

Quanto in esame sorge all'interno della conoide delimitata a sud-est della linea ferroviaria Venezia-Trieste e a nord dal fiume Venezia ovvero nell'immediata periferia sud-est del capoluogo comunale, ambito costituito da insediamenti abitativi e commerciali di varia consistenza sviluppatasi negli ultimi decenni.

Esso sorge immediatamente a sud-ovest di viale Trieste, a ca. mt. 800 a sud-est del centro del capoluogo comunale, in prossimità dell'intersezione con via Don Sturzo.

Lungo il lato sud-ovest di Viale Trieste, ovvero in fregio al compendio staggito e parallelamente alla carreggiata, corre la pista ciclabile.

Il compendio staggito fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica isolati di cui il primo, posizionato internamente, a destinazione prettamente residenziale ed il secondo, oggetto della presente, in prima posizione fronte strada, costituito da laboratorio, attualmente ad attività di pizzeria per asporto, al piano terra con annessi posti macchina e da tre modeste unità abitative al piano primo e secondo mansardato nella tipologia duplex.

A pianta irregolare, esso è ubicato a modesta distanza dalla sede stradale frapponendosi un'area scoperta idonea allo stazionamento di alcune autovetture.

Altri lati o pareti sorgono a confine con la particella, mapp. 55, di proprietà della società esecutata ma non oggetto di esecuzione per cui la presente

Ad esso si accede da passo carraio su viale Trieste che immette alla particella contraddistinta dal mapp. 55 di proprietà della società esecutata ed all'uopo asservita anche a favore dello stabile e di altre proprietà contermini retrostanti.

L'area scoperta è pavimentata in conglomerato bituminoso ed ai cui lati interni corrono le recinzioni delimitanti i rispettivi insediamenti, mentre il piazzale fronte strada non è delimitato da alcun manufatto se non da un modesto cordolo corrente tra piazzale e pista ciclabile.

L'immobile staggito, come già sopra descritto, è costituito da quattro unità immobiliari di cui una al piano terra avente destinazione a laboratorio e da tre modeste unità abitative a due livelli, al piano primo e piano secondo del tipo mansardato in tipologia duplex.

Al piano terra in aderenza lungo la direttrice ovest e ponendo un lato a confine nord, si eleva un pergolato coperto da telo plastico, ove sono presenti gli stalli veicolari pertinenziali alle unità immobiliari di cui sopra.

L'illuminazione naturale al vano scala avviene tramite una finestratura a fascia orizzontale corrente superiormente al piano primo e da finestra classica al piano terra.

La scala si sviluppa in tre direttrici alla cui variazione si raccorda con gradini del tipo a piè d'oca, non è presente il corrimano ed il sottoscala al piano terra costituisce modesto ripostiglio ad uso comune.

1.b: COSTITUZIONE DEI LOTTI

Prendendo atto che la consistenza del compendio staggito presenta caratteristica di divisibilità, il presente rapporto di valutazione viene reso proponendo quattro lotti principali, previa variazione catastale assegnando gli stalli veicolari in funzione di quanto disciplinato dall'art. 6 delle Norme Tecniche Attuative al PRG C nel rispetto della previsione di cui al titolo abilitativo della costruzione, precisamente:

- Lotto 001: costituito da locale laboratorio con annessi servizi al piano terra identificato con sub 28 al quale competono l'autorimessa sub 4 e gli stalli sub 31-32-33-34-35
- Lotto 002: unità abitativa contraddistinta da sub 5 con stallo pertinenziale contraddistinto da sub 8-29;
- Lotto 003: unità abitativa contraddistinta da sub 6 con stallo pertinenziale contraddistinto da sub 9-30;
- Lotto 004: unità abitativa contraddistinta da sub 7 con stallo pertinenziale contraddistinto da sub 10-11;

La formazione di lotti di cui sopra viene proposta nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 6 delle Norme Tecniche Attuative al PRG che testualmente recita " *art. 6 parcheggioomissis ... secondo comma In tutti i progetti di nuove costruzioni così come nei casi di ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica o cambio delle destinazioni d'uso, devono essere previsti appositi spazi per parcheggi, all'interno dei fabbricati e/o della superficie fondiaria di pertinenza, in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. edificati.... omissis....*

Nel rispetto delle quantità di cui al secondo comma del presente articolo, per ogni nuova unità abitativa ricavata da interventi di costruzione, ampliamento o ristrutturazione devono essere previsti entro gli edifici o fuori edifici almeno 11 mq. a garage per ricovero automezzi.

In aggiunta ai parcheggi previsti dal comma precedente, nei casi di nuova costruzione è obbligatorio realizzare un posto auto coperto per ogni alloggio delle dimensioni minime di m. 2,50x5,00 di altezza di m. 2,20.

Ovvero le NTA dispongono che ogni alloggio sia dotato di due posti macchina.

Ai lotti così come sopra proposti vengono assegnate le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile.

Inoltre devono essere costituiti i seguenti asservimenti:

- a favore dei sub 29 e 30 viene costituito il diritto di transito a carico del sub 28 per la sola possibilità di accedere e regredire per la sosta veicolare nei rispettivi stalli;
- rimangono di proprietà comune ai sub 5-6-7 i sub 1-2, quali porzioni asservite al transito ed all'accesso a favore delle unità immobiliari di rispettiva competenza;

In funzione della cessione forzata per cui la presente,

1) La particella n° 55 dovrà essere gravata dai seguenti asservimenti:

a) a favore del sub 28:

a.1 : la sussistenza del marciapiede al piano terra corrente lungo tutto il lato sud-est;

a.2 : diritto di veduta;

b) a favore dei sub 6 e 7:

b.1: il diritto di sporto del terrazzo al livello del piano primo, dello sporto di gronda del tetto, di veduta o prospetto e di stillicidio acque meteoriche provenienti dalle rispettive terrazze;

b.2 : la sussistenza di sporgenza di torretta camino;

reciproche servitù attive e passive ovvero le singole unità immobiliari e le relative pertinenze vengono interessate da tutte quelle, inerenti e conseguenti alla struttura e conformazione del complesso nel suo insieme ed all'attuazione dei servizi di interesse comune e segnatamente servitù attive e passive di luce e veduta, diretta ed obliqua, di sporto di porte, finestre, terrazze e simili, servitù di infissione con condutture e manufatti della rete tecnologica a servizio di tutte

le unità immobiliari del complesso, rispettivamente a carico ea vantaggio degli immobili che ne sono interessati, servitù di accesso per effettuare ispezioni tendenti a prevenire o eliminare inconvenienti al regolare funzionamento di tali servitù.

- 2) Il piazzale antistante l'attività insistente al piano terra contraddistinto da sub 28 dovrà essere gravata dai seguenti asservimenti a favore dei subb 5 e 6 al diritto di sporto del terrazzo al livello del piano primo, dello sporto di gronda del tetto, di veduta o prospetto e di stillicidio acque meteoriche provenienti dalle rispettive terrazze.
- 3) propedeuticamente all'assegnazione dovrà essere reso il calcolo millesimale.

1.c: ASSERVIMENTI COSTITUITI O DI FATTO

Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Pietro Maria De mezzo in data 14 marzo 2002 rep. n° 330401 racc. 49657 registrato a San Donà di Pive il 22 marzo 2002 al n° 583 vol. IV trascritta presso la Conservatoria dei RRIL di Venezia in data 22 marzo 2002, ai n.ri 10074/7153, 10075/7154, 10076/7155 e 10077/7156, viene costituita *a peso del mappale 55 del C.T. del foglio 13 del comune di Santo Stino di Livenza, mappale di proprietà.... ed a favore dei mappali 555 sub 1-2-3 del C. Fabbricati e del mapp. 266 del C.T. di proprietà; nonché a favore dei mappali 268, 269 e 270 (odierno mappale 268 a seguito dello fusione fusione) del C.T. stesso foglio e comune, di proprietà..., viene costituita servitù di passaggio e per reti tecnologiche da esercitarsi su di una fascia di terreno, della costante larghezza di metri cinque, che partendo da Viale Trieste, come parallela al confine est e quindi al confine sud del fondo servente. A peso del mappale 267 (odierno 1396, costituito a seguito della fusione dei mappali 269-266-273 ed altri, nei suoi subalterni di cui parte sono oggetto del presente rapporto di valutazione) del C.F. del F. 13 del comune di Santo Stino di Livenza, di proprietà.... ed a favore dei mappali 268-269 e 270 (odierno mappale 268) viene costituita servitù di passaggio e per reti tecnologiche da esercitarsi su di una fascia di terreno larga costantemente metri cinque corrente lungo il confine sud del fondo servente, precisando che di fatto l'angolo di nord-ovest occupa per ... creatasi nel tempo, circa due metriquadrati del mappale 1055 (odierno 54 a seguito di fusione dei mapp. 1005-54-1002)*

Dallo stato di fatto, come accertato in loco senza comunque assumere informazioni particolari, emerge che presso il mappale 55 del F. 13 del comune di Santo Stino di Livenza:

- la servitù come sopra costituita viene esercitata in conformità al titolo costitutivo;
- la servitù sopra descritta, per il solo transito e molto probabilmente anche per le reti tecnologiche, non apparenti, viene esercitata anche dagli attigui insediamenti insistenti alle particelle 54 e 272 dello stesso foglio e comune.

1.d: PROVENIENZE

1.d.1: ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 13/12/1996

F. 13 mapp. 266 (1)

, proprietario per 2/3

, proprietaria per 1/3.

In forza di Successione testamentaria.

Note: Successione testamentaria di

, testamento pubblico a rogiti notaio Americo Pa-

squale di data 12-02-1979 rep. 55409, registrato a Portogruaro il 26-02-1979 al n° 482 vol. 128,

dal tenore " Lascio tutta la mia sostanza ai miei due figli con la quota di dispo-

nibile a favore di ", denuncia di successione registrata a Portogruaro il 26-04-1979 al n°

96 vol. 216, trascritta alla Conservatoria dei RR II di Venezia il 05-06-1979 ai n.ri 9379/7776 di for-

malità. Le signore , in qualità di figlie del defunto , pre-

termesse in detto testamento, hanno prestato acquiescenza alle disposizioni testamentarie di cui

sopra rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione loro spettante con atto autentificato nelle

firme in data 23-07-1992 rep. n° 4546 e rep. n° 4552 del 25-07-1992, notaio Sgorlon Maria, regi-

strato a Venezia il 13-08-1996 al n° 137 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Venezia in

data 24-28-1992 ai n.ri 18114-5/13291-2 di formalità.

Titolare/Proprietario: dal 13/12/1996 al 13/12/1996

F. 13 mapp. 266 (1)

, proprietario per $(6/9+1/9) = 7/9$

, proprietario per 1/9

, proprietario per 1/9.

In forza di Cessione di quote immobiliari e donazione - a rogito di notaio , in data

13/12/1996, ai nn. 9431/2520; registrato a Portogruaro , in data 02/01/1997, ai nn. 5/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 03/01/1997, ai nn. 142/118.

Titolare/Proprietario: dal 13/12/1996 al 14/03/2002

F. 13 mapp. 266 (1)

, proprietario per 1/2

, proprietario per 1/2.

In forza di Cessione di quote immobiliari e donazione - a rogito di notaio SGORLON Maria, in data 13/12/1996, ai nn. 9431/2520; registrato a Portogruaro, in data 02/01/1997, ai nn. 5/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 03/01/1997, ai nn. 142/118.

Titolare/Proprietario: dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

F. 13 mapp. 266 (1)

[REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 14/03/2002, ai nn. 330401/49657; registrato a San Donà di Piave, in data 22/03/2002, ai nn. 583/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 22/03/2002, ai nn. 10077/7156.

Titolare/Proprietario: dal 09/10/1997 al 14/03/2002

F. 13 mapp. 267 sub 1 (2.1)

In forza di Estinzione di servitù e compravendite - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 09/10/1997, ai nn. 253770/40818; registrato a San Donà di Piave, in data 24/10/1997, ai nn. 1992/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 23/10/1997, ai nn. 24906/17224.

Note: Con tale atto i signori **[REDACTED]**,
comproprietari del mapp. 265 del F. 13 comune di San Stino di Livenza, rinunciano alla servitù di passaggio a loro favore ed a carico del finitimo mapp. 267 stesso foglio e comune.....servitù costi-

tuita con atto 08-08-1959 rep.n° 3616 notaio Pasqualis, registrato a Portogruaro il 27-08-1959 al n° 163 vpl. 95 trascritto presso la Conservatoria dei RRI Idi Venezia in data 29-08*1959 ai n. ru 9163/7625 di formalità

Titolare/Proprietario: dal 09/10/1997 al 14/03/2002

F. 13 mapp. 267 sub 2 (2.1)

In forza di Estinzione di servitù e compravendite - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 09/10/1997, ai nn. 253770/40818; registrato a San Donà di Piave, in data 24/10/1997, ai nn. 1992/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 23/10/1997, ai nn. 24905/17223.

Note: Con tale atto i signori _____,

comproprietari del mapp. 265 del F. 13 comune di San Stino di Livenza, rinunciano alla servitù di passaggio a loro favore ed a carico del finitimo mapp. 267 stesso foglio e comune.....servitù costituita con atto 08-08-1959 rep. n° 3616 notaio Pasqualis, registrato a Portogruaro il 27-08-1959 al n° 163 vpl. 95 trascritto presso la Conservatoria dei RRI Idi Venezia in data 29-08-1959 ai n. ri 9163/7625 di formalità.

Titolare/Proprietario: dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 (2.2)

_____. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 14/03/2002, ai nn. 330401/49657; registrato a San Donà di Piave, in data 22/03/2002, ai nn. 583/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 22/03/2002, ai nn. 10074-5/7153-4.

Note: Con tale atto viene costituita al seguente servitù: a peso del mappale 55 del C.T. del foglio 13 del comune di Santo Stino di Livenza, mappale di proprietà.... ed a favore dei mappali 55 sub 1-2-3 del C. Fabbricati e del mapp. 266 del C.T. di proprietà; nonché a favore dei mappali

268, 269 e 270 (odierno mappale 268 a seguito della fusione) del C.T. stesso foglio e comune, di proprietà..., viene costituita servitù di passaggio e per reti tecnologiche da esercitarsi su di una fascia di terreno, della costante larghezza di metri cinque, che partendo da Viale Trieste, come parallela al confine est e quindi al confine sud del fondo servente. A peso del mappale 267 (odierno 1396, costituito a seguito della fusione dei mappali 269-266-273 ed alti, nei suoi subalterni di cui parte sono oggetto del presente rapporto di valutazione) del C.F. del F. 13 del comune di Santo Stino di Livenza, di proprietà.... ed a favore dei mappali 268-269 e 270 (odierno mappale 268) viene costituita servitù di passaggio e per reti tecnologiche da esercitarsi su di una fascia di terreno larga costantemente metri cinque corrente lungo il confine sud del fondo servente, precisando che di fatto l'angolo di nord-ovest occupa per smossatura creatasi nel tempo, circa due metriquadrati del mappale 1055 (odierno 54 a seguito di fusione dei mapp. 1005-54-1002)

1.d.2: NOTA RELATIVA AI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Da accertamento storico dell'attuale consistenza immobiliare emerge nei registri ipo-catastali e conseguentemente nei vari titoli di provenienza l'insussistenza delle unità immobiliari identificate in atti catastali cartografici con n.ri 273 (fabbricato evidenziato nel provvedimento edilizio in demolizione) e 662 piccolo accessorio isolato.

In particolare:

l'attuale particella F. 13 mapp. 1396 di are 14.84 è stata costituita a seguito della fusione delle particelle F. 13 mapp. 266 di are 04.10 (1), mapp. 267 di are 09.23 (2), mapp. 273 di are 01.44 (3) e mapp. 662 di are 00.07 (4), come da denuncia di cambiamento – tipo mappale – n ° 1060/2003 del 13-11-2002.

Dai titoli di provenienza, come sotto riportati, e da accertamenti ipo-catastali storici non emerge alcun riferimento di cessione o titoli equipollenti relativi agli immobili di cui alle particelle F. 13

n.ri 662 e 273 contermini alle particelle n.ri 267 e 266 come risultante da mappa catastale ante tipo mappale n° 1060/2003, allegato 01.000.

1) atto di compravendita del 18 marzo 1977 rep. n° 1002/225 notaio Gramaticopolo registrato in Portogruaro il 28 marzo 1997 al n° 294 vol. 125 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Venezia in data 01 aprile 1977 ai n.ri 4769/3844 di formalità successione di NEGRETTO Agostino, *titolo di provenienza a favore di* *danti causa di*
cui all'atto descritto al punto 5;

2) dichiarazione di successione in morte di

, den. n° 2 vol. 293 registrata a Portogruaro l'

11 luglio 1994, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Venezia il 20 ottobre 1994 ai n.ri 21418/14828 di formalità, avente causa in origine di cui all'atto punto 5.

1.e: ABUSI E DIFFORMITA' EDILIZIE - REGOLARIZZAZIONE

1.e.1: tutti i piani mansarda sono, allo stato attuale, destinati a locale abitativo quale completamento o integrazione del rispettivo piano sottostante contrariamente a quanto oggetto del titolo abilitativo alla costruzione in cui sono classificati " sottotetto "; la variazione della destinazione non è sanabile essendo in contrasto ai requisiti igienico sanitari che regolano i locali abitabili, nella fattispecie le altezze minime e massime, pertanto essi dovranno essere ripristinati all'uso in conformità del titolo abilitativo;

1.e.2: a lato ovest al piano terra insiste una struttura lignea costituita da due pilastri con copertura aderente al terrazzo annesso all'unità immobiliare sub 5, tale struttura risulta priva di titolo abilitativo non sanabile quindi dovrà essere rimossa;

1.e.3: stalli sub 8-9-10-11:

- muratura a lato nord altezza di ml. 2,90 oltre cm. 42 sino a raggiungere l'intradosso del telo di copertura, sorretto da arcarecci lignei poggianti su rispettivi pilastrini in sopralzo alla muratura, contrariamente a ml. 3,00 come previsti dal titolo abilitativo;

- il titolo abilitativo dispone un pergolato, ovvero "a piovere" di fatto sussiste la copertura in telo plastico.

Da un esame sommario delle difformità testé descritte esse presentano le caratteristiche di sanatoria in doppia conformità in quanto la muratura nord, corrente a confine, sussisteva antecedentemente all'intervento essendo sostitutiva ad un vetusto fabbricato, mentre la copertura rientra nelle caratteristiche fisiche volute dall'art. 6 delle NTA allo strumento urbanistico;

- il parapetto del terrazzo in esposizione nord-ovest è sopraelevato in muratura lavorata "frangisole" con sovrastante pergolato " a piovere" sul terrazzo sottostante in continuità dell'analogo struttura a lato nord-est; tale difformità è sanabile in quanto non incide su parametri edilizi-urbanistici.

1.e.4: Particolare attenzione va posta alla distanza tra edifici.

- l'edificio è posizionato in conformità al titolo abilitativo alla costruzione, a distanza inferiore dai fabbricati vicini o contermini di ml. 10,00 come disciplinato dall'art. 9 punto 2) del DM 2 aprile 1968, nonché dall'art. 23 punto 4. lettera d) delle NTA al Piano Urbanistico Comunale nei criteri di cui all'art. 36 " distanza tra fabbricati " del Regolamento Edilizio Comunale.

Tale difformità sussiste nei confronti dei fabbricati contermini a lato ovest ed est.

A tutt'oggi, per quanto di conoscenza, non pende alcun contenzioso per eventuale lesione del mancato rispetto della distanza tra fabbricati.

Nel ricordare che la costruzione è stata terminata in data 12 marzo 2003, come attestato in certificato di abitabilità d'uso, il diritto di mantenere la costruzione così come edificata dovrebbe, condizionale essendo materia giuridica, consolidarsi, nei modi e termini di legge, per intervenuta usucapione a decorrere al compimento del 20esimo anno dal termine lavori.

Comunque in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni

rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

1.f : DIFFORMITA' CATASTALE

La linea di confine corrente ad est (dividente mapp, 1369-265-316) di fatto è costituita da una linea spezzata in due direzioni contrariamente alla configurazione catastale ove si evince una linea retta interrotta, in prossimità della sede stradale, da una penetrazione della particella 316.

Ricostruendo lo stato di fatto in sovrapposizione alla mappa catastale, sembra essere stata costituita una tacita permuta tra le particella 265-316 (medesima proprietà) e la particella 1396 oggetto della presente.

1.g: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali e dai documenti in atti, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale di perimetro e di spina costituita da muratura in laterizio poggiante su fondazioni a platea in calcestruzzo armato, orizzontamenti costituiti da solai in solaio latero-cementizio, tetto a più falde tipo capanna, tra loro intersecate, con inserite finestrate ad abbaino, realizzato in orditura lignea massiccia e lamellare a vista, costituente la soffittatura dei locali sottostanti, strutturalmente formata da travi di colmo e bordonali delle dimensioni di ca. cm. 20x24, travi secondari od arcarecci delle dimensioni di ca.cm 16x14, posti ad interasse di ca. cm. 75, con tavolato superiore e manto di copertura in tegole di cemento di tipologia simile "portoghese", raccolta acque meteoriche su grondaie e canali pluviali in rame e successivo deflusso, come riportato in elaborato grafico di PdC, su rete interrata interna, raccogliitrice anche delle acque meteoriche provenienti dalle aree scoperte per poi immettersi su collettore pubblico.

Le acque meteoriche provenienti dalle terrazze dei piani superiori defluiscono sul sottostante piazzale parte tramite doccioni a stillicidio e parte tramite canali di gronda.

Considerate le modalità ed i criteri costruttivi dell'epoca di costruzione nelle parti non apparenti si ritiene che:

- dallo spessore del pacchetto "tetto", desumibile presso il lucernaio, esso possa essere coibentato con idonei materiali nonché dotato di camera ventilata;
- la parte "grezza" la divisione interna dei vari in locali in tramezzatura sia in laterizio dello spessore di cm. 8;
- la coibentazione termica lungo l'interno delle pareti perimetrali sia in pannello rigido dello spessore di cm. 4 con ridosso di tramezzatura dello spessore di cm. 8.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare intonaci interni ed esterni a malta del tipo premiscelato, pilastri ed alcuni parapetti terrazzi e paramenti esterni in mattoni cotto lavorati a vista.

- davanzali e soglie di porte esterne in marmo tipo "trani";
- portoncino ingresso condominio in profilo pvc con vetro camera:

Il corridoio condominiale con pavimentazione in lastre di marmo a correre, analogo materiale costituisce anche il rivestimento della pedata delle scale.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Trieste, 112 - capoluogo - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona:

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.a DESCRIZIONE COMPENDIO

Lotto: 001 – locale a laboratorio con annessi servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: [REDACTED]

comune di San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, sub 28, indirizzo viale Trieste, 112, scala ===, interno ==, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 111, sup. catastale mq. 164 rendita € 171,98

- foglio 13, particella 1396, sub 31, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

- foglio 13, particella 1396, sub 32, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

- foglio 13, particella 1396, sub 33, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

- foglio 13, particella 1396, sub 34, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

- foglio 13, particella 1396, sub 35, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano

T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14 sup. catastale mq. 14 rendita € 7,23
- foglio 13, particella 1396, sub 4, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano
T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, superficie mq. 14, rendita € 10,23
Relativamente alle uu.ii. sub 28-31-32-33-34-35, le stesse potranno assumere diversa
identificazione e consistenza catastale a seguito della variazione attualmente in corso
e resa in funzione della formazione dei lotti di cui al superiore capitolo 1. paragrafo →
1.b.

Lotto: 002 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

comune di San stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, sub 5, indirizzo viale Trieste, scala unica, interno C, piano
1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq. 68, rendita € 111,04;
- foglio 13, particella 1396, sub 8, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano
T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie mq.14, rendita € 7,23;
- foglio 13, particella 1396, sub 29, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, pia-
no T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20
Relativamente all' u.i. sub 29, la stessa potrà assumere diversa identificazione e con-
sistenza catastale a seguito della variazione attualmente in corso e resa in funzione
della formazione dei lotti di cui al superiore capitolo 1. paragrafo → 1.b.

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

foglio 13, particella 1396, sub 6, indirizzo viale Trieste, scala unica, interno B, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq. 65, rendita € 111,04;

- foglio 13, particella 1396, sub 9, indirizzo viale Trieste, scala snc, interno ===, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie mq. 15, rendita € 7,75;

- foglio 13, particella 1396, sub 30, indirizzo viale Trieste, scala snc, interno ===, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

Relativamente all' u.i. sub 30, la stessa potrà assumere diversa identificazione e consistenza catastale a seguito della variazione attualmente in corso e resa in funzione della formazione dei lotti di cui al superiore capitolo 1. paragrafo → 1.b.

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, sub 7, indirizzo viale Trieste, 114, scala unica, interno A, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2, rendita € 88,83;

- 13, particella 1396, subalterno 10, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie mq. 15, rendita € 7,75;

- foglio 13, particella 1396, subalterno 11, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie mq. 14, rendita € 7,23.

2. Possesso

Bene: viale Trieste, 112 -114 A - B – C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) – 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018 per l'importo di euro 4.800,00 oltre IVA per il primo anno, € 6.000,00 per il secondo anno e € 7.800,00 per i periodi successivi, sempre oltre l'IVA e con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro il 14/02/2018 ai nn.2018/3T/628

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/01/2024, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31.01.2023, data di rilascio: 31/01/2024.

Note: il contratto risulta stipulato in data antecedente al pignoramento e registrato in data successiva al pignoramento.

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2017 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Portogruaro il 26/10/2017 ai nn.2017/3T/3620

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni quattro, scadenza 30/09/2021, prima data utile per comunicare

la disdetta del contratto: 30/03/2021, data di rilascio: 30/09/2021

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Possesso: Occupato da

con contratto di locazione stipulato in data 06/01/2015 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 12/01/2015 ai nn.2015/3T/575

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni quattro, scadenza 09/01/2019, prima data utile per comunicare

la disdetta del contratto: 08.07.2018, data di rilascio: 08/01/2019.

Note: in atti non sussiste alcuna comunicazione di disdetta pertanto esso si ritiene tacitamente rinnovato a tutto il 09.01.2023.

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Possesso: Occupato da

con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2015 per l'importo di euro 4.800,00

Registrato a Portogruaro il 20/05/2015 ai nn.2015/3T/2678

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni quattro, scadenza 30/05/2019, prima data utile per comunicare

la disdetta del contratto: 30/11/2018, data di rilascio: 30/05/2019

Note: in atti non sussiste alcuna comunicazione di disdetta pertanto esso si ritiene tacitamente rinnovato a tutto il 09.01.2023.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Trieste, 112-114 A-B-C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in funzione del certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in funzione del certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in funzione del certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in funzione del certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Trieste, 112-114 A-B-C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - locale a laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Creditori Iscritti: Fino 2 Securitisation Srl, UNICREDIT BANCA S.p.A.

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Creditori Iscritti: Fino 2 Securitisation Srl, UNICREDIT BANCA S.p.A.

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Creditori Iscritti: Fino 2 Securitisation Srl, UNICREDIT BANCA S.p.A.

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Creditori Iscritti: Fino 2 Securitisation Srl, UNICREDIT BANCA S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: viale Trieste, 112-114 –B-C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: viale Trieste, 112-114 A-B-C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Trieste, 112-114 A-B-C - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) – 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

- vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALI → paragrafi 1.c -1.d.1 -1.d.2

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

- vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALI → paragrafi 1.c -1.d.1 -1.d.2

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

- vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALI → paragrafi 1.c -1.d.1 -1.d.2

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

- vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALI → paragrafi 1.c -1.d.1 -1.d.2

8. Prezzo

Bene: viale Trieste, 112 - capoluogo - San Stino Di Livenza (VE) – 30029

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

Prezzo da libero: € 93.150,00

Prezzo da occupato: € 84.000,00

Lotto: 002 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Prezzo da libero: € 48.200,00

Prezzo da occupato: € 43.000,00

Lotto: 003 – abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Prezzo da libero: € 45.000,00

Prezzo da occupato: € 41.000,00

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

Prezzo da libero: € 43.800,00

Prezzo da occupato: € 39.500,00

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

Località/Frazione **capoluogo**

viale Trieste, 112 – 114 A -114 B -114 C

Lotto: 001 - locale laboratorio con annesso servizi, autorimessa e stalli veicolari

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

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

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.d PROVENIENZE → punto 1.d.2 NOTA RELATIVA AI TITOLI DI PROVENIENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione:

capoluogo, viale Trieste, 112

Note: All'unità immobiliare principale - laboratorio – sub 28 sono annessi gli stalli

veicolari sub 31-32-33-34-35 e l'autorimessa sub 4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 28, indirizzo viale Trieste, 112, scala ===, interno ==,

piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 111, sup. catastale mq. 164 rendita € 171,98

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e suc-

cessivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: stalli sub 29-30-31-32-33-34-35

a sud-est e sud-ovest: mapp. 55 F. 13

a nord-ovest: consistenza mapp. 265 F. 13

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 31, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e successivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: viale Trieste

a sud-est: stallo sub 30

a sud-ovest: corte sub 28

a nord-ovest: stallo sub 32

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 32, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T,
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e successivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: viale Trieste

a sud-est: stallo sub 31

a sud-ovest: corte sub 28

a nord-ovest: stallo sub 33

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] [REDAZIONE]

comune San Stino di Livenza

-foglio 13, particella 1396, subalterno 33, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, , categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e successivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: viale Trieste

a sud-est: stallo sub 32

a sud-ovest: corte sub 28

a nord-ovest: stallo sub 34

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 34, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T,
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, sup. catastale mq. 13 rendita € 6,20

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e successivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: viale Trieste

a sud-est: stallo sub 33

a sud-ovest: corte sub 28

a nord-ovest: stallo sub 35

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 35, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T,
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, sup. catastale mq. 14 rendita € 7,23

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2 e successivo frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est: viale Trieste

a sud-est: stallo sub 34

a sud-ovest: corte sub 28

a nord-ovest: stallo sub 28- mapp. 316 F. 13

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

-foglio 13, particella 1396, subalterno 4, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ==, piano T, ,

categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, superficie mq. 14, rendita € 10,23

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est e sud-est: muratura divisoria con sub 28

a sud-ovest: mapp. 55 F. 13

a nord-ovest: sub 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.a DESCRIZIONE

ZIONE COMPENDIO

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale-commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pertinenziali come da disciplina urbanistica comunale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro turistico e borgo marinaro di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: area palustre lagunare retrostante Caorle.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Trieste-Venezia mt 700, servizio automobilistico pubblico extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Possesso: Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018 per l'importo di euro 4.800,00 oltre IVA per il primo anno, € 6.000,00 per il secondo anno e € 7.800,00 per i periodi successivi, sempre oltre l'IVA e con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro il 14/02/2018 ai nn.2018/3T/628

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni sei , scadenza 31/01/2024, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31.01.2023, data di rilascio: 31/01/2024.

Note: il contratto risulta stipulato in data antecedente al pignoramento e registrato in data successi-

va al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 10/01/2007 ai nn. 402731/59313;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 24/01/2007 ai nn. 3342/733;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Venezia in data 24/07/2013 ai nn. 3140;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 16/10/2013 ai nn. 27207/3990;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 240.552,68;

Note: L'ipoteca su detta grava pure sulle unità immobiliari site in comune di San Stino di Livenza al F. 11 mapp. 190, F. 13 mapp. 55 sub 4 e F. 13 mapp. 1396 sub 21, non colpisce l'area comune F. 13 mapp. 1936 sub 1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [REDACTED];

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/01/2018 ai nn. 4154/2017

Trascritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/02/2018 ai nn.

4184/2939.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non notificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non notificate

Millesimi di proprietà: da definire

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Come da certificato di regolare esecuzione dal direttore dei lavori in data 13 marzo 2003 allegato alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 432,20 kWh/mq anno classe energetica B

Note Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione allegata

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE→ paragrafo 1.d

PROVENIENZE→ punto 1.d.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 18516

Rilascio in data 19/12/2001 al n. di prot. 01C/0197 -4582 Reg Conc

NOTE: Relativamente al contenimento dei consumi energetici e per quanto altro voluto dalla Legge 28 gennaio 1991 , n° 10, si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 15 febbraio 2002, allegata al fascicolo del provvedimento edilizio.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/11/2002 al n. di prot. 21070

Rilascio in data 08/03/2003 al n. di prot. 02C/0332-4844 Reg Conc

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2003 al n. di prot. 02C/0332

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità e di uso è stata resa in funzione di:

- certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori
- collaudo statico reso ai sensi degli artt. 7-8 della Legge n° 1086/71 debitamente depositato presso il

comune di San Stino di Livenza Ufficio Tecnico in data 28-12-2002;

- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto elettrico e forza motrice;

- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento, caldaie a gas, impianto idraulico e colonna gas, forno pizzeria e fornello cucina;

- autorizzazione allacciamento alla fognatura prot. n° 2987 del 11-02-2003

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rimanda al capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.e

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale del Veneto in data 09-11-1999 n° 3909 - Piano Assetto del Territorio approvato in conferenza decisoria in data 05-03-2015 - Il PRGC si articola nel Piano di Assetto del Territorio

Zona omogenea:	B2b Edificato - Inoltre il P.A.T. in riferimento al P.A.I. sono classificate come P1, in riferimento al P.G.B (Piano Generale di Bonifica) sono classificate come aree soggette a rischio idraulico
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 06 URBANISTICA ciò al fine di una corretta valutazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La difformità relativa all'inosservanza del disposto dell'art. 9 del DM n° 1444/68 come da superiore capitolo punto 1 NOTIZIE GENERALI → paragrafo 1.e ABUSI E DIFFORMITA' EDILIZIE - REGOLARIZZAZIONE → punto 1.e.4
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 2,00 mc/mq min 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima ammessa:	non disciplinato
Volume massimo ammesso:	non desunta si rimanda allegato n° 06 URBANISTICA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	I dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione accessibile dai siti telematici
-------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Lotto 001

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio a destinazione generica, attualmente viene esercitata l'attività di pizzeria per asporto.

Essa si sviluppa a pianta irregolare, pressoché a figura geometrica a trapezio, la cui la base maggiore, lato nord, è costituita da linea spezzata a due segmenti, prospettante su corte esclusiva contermina alla pubblica via, ponendo la quota d'imposta della pavimentazione a ca. cm 4 rispetto l'area del piazzale.

Il lato ovest prospetta su corte pertinenziale, i lati sud-est e sud sorgono entrambi a confine con l'area asservita mappale 55.

La consistenza è costituita da un locale principale, in esposizione sulla pubblica via, con antistante porticato mantenendo l'andamento parallelo alla parete del locale, mentre alla parte retro trovano luogo un servizio igienico dotato di antilatrina, uno spogliatoio, un magazzino ed un vano per celle frigo, tutti accessibili da attiguo corridoio che immette sul locale principale.

Completa la consistenza un locale autorimessa, accessibile dal lato sud e comunicante con il corridoio di cui sopra.

Il pubblico accesso al locale principale avviene direttamente dal piazzale antistante, mentre alla parete sud-est è presente una porta a doppio battente ed altra ad unico battente,

13/12/2018entrambe aventi funzione di servizio.

Anche lo spogliato ed il magazzino trovano pure ulteriore accessibilità dall'esterno.

Come desunto dagli elaborati grafici costituenti parte integrante del titolo abilitativo alla costruzione, il locale principale sviluppa una superficie utile di ca. mq. 74,82 con altezza utile, pavimento-soffitto di ca. ml. 2,95, mentre gli accessori retrostanti sviluppano una superficie utile complessiva di mq. 36,01 di cui mq. 10,56 per l'autorimessa, con altezza utile di ml. 2,70.

Il porticato si estende per ca. mq. 27,10

Gli stalli sub 31-32-33-34-35 insistono presso il piazzale antistante, posti in linea, l'uno a seguito all'altro, a partire dal lato nord-ovest per poi seguire in direzione sud-est mantenendosi in fregio alla pista ciclabile corrente lungo via Trieste, sino a raggiungere lo stallo pertinenziale di competenza di una unità abitativa; essi sviluppano una superficie di ca. mq. 64,00 complessivi.

Lo stallo, sub 35 posto all'estremità nord-ovest, è dedicato alle persone aventi difficoltà motorie.

Allo stato attuale gli stalli sono semplicemente individuati negli elaborati grafici del titolo abilitativo alla costruzione e negli atti catastali, mentre in loco alcuna materializzazione fisica o segnaletica orizzontale è presente.

L'accessibilità agli stessi avviene direttamente dal piazzale con il quale mantengono continuità di quota di livello del piazzale stesso.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- pavimentazione del locale principale, corridoio, magazzino e spogliatoio in piastrelle monocottura maiolicate, parte delle dimensioni di cm 30x 30 e parte a listello finto legno, poste in opera a correre con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal; piletta centrale quale raccolta acque reflue di pulizia;
- rivestimento alle pareti interne del locale principale in piastrelle maiolicate 20x20 con cornice

decorata superiore, poste in opera a correre, con collante, sino ad altezza di ca. cm. 215 dal pavimento;

- pavimentazione del bagno ed anti latrina in piastrelle maiolicate poste in opera in senso obliquo con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;

- rivestimento murale interno del bagno, h cm 200, in piastrelle di ceramica poste in opera a correre ed in diagonale su sottostante collante;

- pavimentazione esterne in piastrelle greificate in opera leggermente fugate poste su sottostanti caldana in sabbia e cemento con materiale collante;

- porte interne in laminato a battente e a scorrere;

- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo a pedale, vaso a sedere, ad incasso con doppio sciacquone, tutti del tipo sospeso, piatto doccia 70x80 con box, tutti muniti di acqua calda e fredda a miscelazione, attacco-scarico lavatrice;

- serramenti esterni, a battente e a scorrere, in profili di cloruro di polivinile (PVC rigido), con sistema di tenuta a guarnizioni, non è accertata il valore di trasmittanza termica, vetratura, per quanto accertabile, di tipo bassoemissivo con intercapedine a vuoto riempita di gas argon; non sussiste oscuramento;

- portone garage e porta magazzino, esterni, rispettivamente a due battenti e ad un battente, in alluminio preverniciato;

Impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gas metano di rete, sistema di distribuzione del tipo a due tubi e terminali di emissione con radiatori lamellari in ghisa. La regolazione avviene tramite cronotermostato on-off. La distribuzione dell' ACS e AFS avviene con tubazioni sottotraccia collegate direttamente al generatore di calore.

- elementi scaldanti in radiatori lamellari in ghisa ed in tubolari d'acciaio orizzontali, tipo scaldavivande, per il bagno, tubazioni in rame opportunamente coibentate sistema modul;

- impianto di raffrescamento a split
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale, realizzato in tubazioni di rame o multistrato di polipropilene opportunamente coibentate;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;

relativamente a tutti gli impianti si rimanda alle rispettive certificazioni attestanti la conformità ed ai progetti in atti presso il comune di San Stino di Livenza o meglio allegati all'autorizzazione di agibilità.

- porte in pannello di lamiera zincata grecata fissato su telaio metallico;

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve essere ritenere buono

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,93**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio	sup reale netta	1,00	74,82	€ 1.000,00
Accessori retro	sup reale netta	0,80	20,36	€ 1.000,00

Garage	sup reale netta	0,50	5,28	€ 1.000,00
Porticato esterno	sup reale netta	0,30	8,13	€ 1.000,00
Stalli esterni scoperti	sup reale netta	0,20	13,00	€ 1.000,00

121,59

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Considerato che quanto in esame è stato edificato da oltre 15 anni or sono e non è mai stata sollevata alcuna contestazione sia da parte della Pubblica Amministrazione e sia da parte di eventuali aventi diritto relativamente all'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2) del DM 2 aprile 1968, nonché dall'art. 23 punto 4. lettera d) delle NTA al Piano Urbanistico Comunale nei criteri di cui all'art. 36 " distanza tra fabbricati " del Regolamento Edilizio Comunale, la valutazione viene proposta in funzione della eventuale maturazione del diritto per intervenuta usucapione per la mancata osservanza delle distanze minime tra fabbricati.

Elenco fonti:

8.2 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	74,82	€ 1.000,00	€ 74.820,00
Accessori retro	20,36	€ 1.000,00	€ 20.360,00
Garage	5,28	€ 1.000,00	€ 5.280,00
Porticato esterno	8,13	€ 1.000,00	€ 8.130,00
Stalli esterni scoperti	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.990,00
Valore corpo	€ 118.990,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.990,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	121,59	€ 118.990,00	€ 118.990,00

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%) € 17.848,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, proce-
dura d'usucapione per regolarizzazione dello stato di fatto, quota par-
te presunte, € 20.000,00x 40%: € 8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 93.142,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 84.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 93.150,00

Lotto: 002 Abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali

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

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

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.d PROVENIENZE → punto 1.d.2 NOTA RELATIVA AI TITOLI DI PROVENIENZA

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, viale Trieste,

114 C

Note: All'unità immobiliare principale - abitazione - sono annessi gli stalli veicolari

sub 8-29

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 5, indirizzo viale Trieste, scala unica, interno C, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq. 68, rendita € 111,04

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-ovest e nord-est: muratura perimetrale esterna

a sud-est e sud-ovest: muratura divisoria con unità immobiliari rispettivamente sub 6 e sub 7

Note: sono parte comune ai subb 5-6-7 i subb 1-2 aree scoperte vedasi elaborato planimetrico allegato 01.003

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 13, particella 1396, subalterno 8, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie mq.14, rendita € 7,23

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est e sud-ovest: area scoperta comune sub 1

a nord-ovest: stallo sub 9

a nord-est: corte sub 35

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 29, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano

T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie mq.13, rendita € 6,20

Derivante da: frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est e sud-ovest: area scoperta sub 35

a nord-est: via Trieste

a nord-ovest: stallo sub 30

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE - paragrafo 1.a DESCRIZIONE

COMPENDIO

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale-commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pertinenziali come da disciplina urbanistica comunale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro turistico e borgo marinaro di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: area palustre lagunare retrostante Caorle.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Trieste-Venezia mt 700, servizio automobilistico pubblico extraurbano

11. STATO DI POSSESSO:

Possesso: Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2017 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Portogruaro il 26/10/2017 ai nn.2017/3T/3620

Trascritto a: non soggetto

Tipologia contratto: anni quattro, scadenza 30/09/2021, prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2021, data di rilascio: 30/09/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro _____;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 10/01/2007 ai nn. 402731/59313;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 24/01/2007 ai nn. 3342/733;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 24/07/2013 ai nn. 3140;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 16/10/2013 ai nn. 27207/3990;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 240.552,68; Note:

L'ipoteca su detta grava pure sulle unità immobiliari site in comune di San Stino di Livenza al F. 11 mapp. 190, F. 13 mapp. 55 sub 4 e F. 13 mapp. 1396 sub 21, non colpisce l'area comune F. 13 mapp. 1936 sub 1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [REDACTED];

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/01/2018 ai nn. 4154/2017

Trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/02/2018 ai nn. 4184/2939.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non notificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non notificate

Millesimi di proprietà: da definire

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Come da certificato di regolare

esecuzione dal direttore dei lavori in data 13 marzo 2003 allegato alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 186,87 kWh/mq anno classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione allegata

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: vedasi capitolo 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE →paragrafo 1.d

PROVENIENZE →punto 1.d.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 18516

Rilascio in data 19/12/2001 al n. di prot. 01C/0197 -4582 Reg Conc

NOTE: Relativamente al contenimento dei consumi energetici e per quanto altro voluto dalla Legge 28 gennaio 1991, n° 10, si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 15 febbraio 2002, allegata al fascicolo del provvedimento edilizio.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/11/2002 al n. di prot. 21070

Rilascio in data 08/03/2003 al n. di prot. 02C/0332-4844 Reg Conc

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2003 al n. di prot. 02C/0332

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità e di uso è stata resa in funzione di:

- certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori
- collaudo statico reso ai sensi degli artt. 7-8 della Legge n° 1086/71 debitamente depositato presso il comune di San Stino di Livenza Ufficio Tecnico in data 28-12-2002;
- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto elettrico e forza motrice;
- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento, caldaie a gas, impianto idraulico e colonna gas, forno pizzeria e fornello cucina; - autorizzazione allacciamento alla fognatura prot. n° 2987 del 11-02-2003

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda al capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE→ paragrafo 1.e

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Veneto in data 09-11-1999 n° 3909 - Piano Assetto del Territorio approvato in conferenza decisoria in data 05-03-2015 - Il PRGC si articola nel Piano di Assetto del Territorio
Zona omogenea:	B2b Edificato - Inoltre il P.A.T. in riferimento al P.A.I. sono classificate come P1, in riferimento al P.G.B (Piano Generale di Bonifica) sono classificate come aree soggette a rischio idraulico -
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 06 URBANISTICA ciò al fine di una corretta valutazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urba-	SI

nistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La difformità relativa all'inosservanza del disposto dell'art. 9 del DM n° 1444/68 come da superiore capitolo punto 1 NOTIZIE GENERALI→ paragrafo 1.e ABUSI EDIFFORMIT' EDILIZIE REGOLARIZZAZIONE→ punto 1.e.4
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 2,00 mc/mq min 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima ammessa:	non disciplinato
Volume massimo ammesso:	non desunta si rimanda allegato n° 06 URBANISTICA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	I dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione accessibile dai siti telematici

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

LOTTO 002

unità abitativa contraddistinta da sub 5 con stalli pertinenziali contraddistinti da sub 8-29
L'unità abitativa si pone in esposizione nord ed ovest con muro divisorio interno comune all'unità sub 6.

Essa si sviluppa al piano primo con ampio monolocale a cui è annesso un vano disbrigo dal quale si accede all'unico bagno e da piano secondo con due vani destinati a camera da letto contrariamente al titolo abilitativo edilizio che dispone l'uso a sottotetto.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del monolocale avviene da due ampie vetrate una posta a lato nord e l'altra a lato ovest, mentre il bagno si espone con finestratura a lato nord. I locali sotto tetto, uno espone finestratura a lato nord costituita da due aperture verticali, da pavimento a soffitto, mentre l'altro locale espone una vetrata annessa al terrazzo ed inoltre l'illuminazione ed aerazione naturale vengono integrate da un lucernaio installato presso il tetto.

I due livelli di piano sono collegati tra loro da scala a vista installata presso l'angolo interno del monolocale.

Annesso al monolocale si estende un ampio terrazzo esterno, a sviluppo irregolare in estensione nord ed ovest, parzialmente delimitato lungo il perimetro esterno, in angolo nord-ovest, da muratura in mattoni di laterizio lavorati nella tipologia a "frangisole" con sovrastante pergolato ligneo, coprente l'intero fronte nord.

Anche al sottotetto, in esposizione ovest, si estende un terrazzo delimitato nel suo perimetro interno dalla muratura dello stabile ovvero con possibilità di veduta a solo lato ovest.

Come desunto dagli elaborati grafici, costituenti parte integrante del titolo abilitativo alla costruzione, il monolocale ed annessi accessori sviluppano una superficie utile di ca. mq. 38,06 con altezza utile, pavimento-soffitto di ca. ml. 2,70, la terrazza si estende per ca. mq. 28,00 mentre il

sottotetto occupa una superficie utile di mq. 35,07 con altezza min. di ml. 0,90 e max di ml. 2,86 oltre l'annessa terrazza che si estende per ca. mq. 6,72

Lo stallo sub 8 insiste presso la superficie coperta dal pergolato posizionato sul retro, nelle immediate vicinanze dell'ingresso alle unità abitative. In loco esso non è materializzato da alcuna delimitazione fisica e tanto meno con individuazione in segno colorato orizzontale. Tale caratteristica rende omogenea l'intera pavimentazione costituente l'area coperta che in continuità di andamento si estende al piazzale esterno dal quale gode dell'accessibilità. Essa trovasi in posizione assai vicina all'ingresso delle unità abitative e non è delimitata da alcun elemento fisico neppure da semplice linea orizzontale in pavimento.

Lo stallo sub 29 è posizionato in fregio alla pista ciclabile corrente parallelamente alla pubblica via e fa parte dell'area del piazzale all'uopo destinata a più stalli veicolari pertinenti alle unità abitative e produttiva costituente l'edificio ivi insistente; esso sviluppa una superficie di ca. mq. 12,50.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- portoncino d'ingresso del tipo tamburato con impiallacciatura d'essenza noce su telaio metallico;
- pavimentazione del piano primo in piastrelle monocottura maiolicate con in opera con leggera fugatura, poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;
- pavimentazione e rivestimento murale interno del bagno, h cm 2,26 in piastrelle di ceramica poste in opera a correre ed in diagonale su sottostante collante;
- pavimentazione del sotto-tetto in listelli lignei d'essenza dussìè o similare poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;

- pavimentazione del terrazzo in piastrelle greificate in opera leggermente fugate poste su sottostante calda in sabbia e cemento con materiale collante;
 - porte interne in legno tamburato con impiallacciatura in noce nazionale;
 - scala di comunicazione tra i due livelli di piano a tre rampe costituita da solo pedata poggiate su perno centrale e tavolato laterale con ringhiera, il tutto in legno d'essenza iroco o similare;
 - apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo, bidet e vaso a sedere, ad incasso con doppio sciacquone, tutti del tipo sospeso, piatto doccia 70x80 con box, tutti muniti di acqua calda e fredda a miscelazione, attacco-scarico lavatrice;
 - serramenti esterni in profili di cloruro di polivinile (PVC rigido), con sistema di tenuta a guarnizioni, non è accertata il valore di trasmittanza termica, vetratura, per quanto accertabile, di tipo bassoemissivo con intercapedine a vuoto riempita di gas argon; non sussiste oscuramento; Impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gas metano di rete, sistema di distribuzione del tipo a due tubi e terminali di emissione con radiatori lamellari in ghisa ed in tubolari d'acciaio, tipo scaldasalviette per il bagno. La regolazione avviene tramite cronotermostato on-off. La distribuzione dell' ACS e AFS avviene con tubazioni sottotraccia collegate direttamente al generatore di calore.
 - impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale, realizzato in tubazioni di rame o multistrato in polipropilene opportunamente coibentate;
 - impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, quadro elettrico, termostato ambiente;
- relativamente a tutti gli impianti si rimanda alle rispettive certificazioni attestanti la conformità ed ai progetti in atti presso il comune di San Stino di Livenza o meglio allegati all'autorizzazione di agibilità.

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve ritenere buono

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,85**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2002- 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5 interno C; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al 1° P	sup reale netta	1,00	38,06	€ 800,00
Sotto tetto	sup reale netta	0,70	24,55	€ 800,00

Terrazze	sup reale netta	0,25	7,00	€ 800,00
Stallo scoperto	sup reale netta	0,20	2,50	€ 800,00
Stallo coperto	sup reale netta	0,40	5,00	€ 800,00

73,60

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: 1° semestre 2018

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Considerato che quanto in esame è stato edificato da oltre 15 anni or sono e non è mai stata sollevata alcuna contestazione sia da parte della Pubblica Amministrazione e sia da parte di eventuali aventi diritto relativamente all'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2) del DM 2 aprile 1968, nonché dall'art. 23 punto 4. lettera d) delle NTA al Piano Urbanistico Comunale nei criteri di cui all'art. 36 "distanza tra fabbricati" del Regolamento Edilizio Comunale, la valutazione viene proposta in funzione della eventuale maturazione del diritto per intervenuta usucapione per la mancata osservanza delle distanze minime tra fabbricati.

16.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.688,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al 1° P	38,06	€ 800,00	€ 30.448,00
Sotto tetto	24,55	€ 800,00	€ 19.640,00
Terrazza	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Stallo scoperto	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Stallo coperto	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.688,00
Valore corpo			€ 61.688,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.688,00

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 di tipo economico [A3]	73,60	€ 61.688,00	€ 61.688,00

16.3 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%)	€ 9.253,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, procedura d'usucapione per la regolarizzazione dello stato di fatto, quota parte, presunte € 20.000x 21%:	€ 4.200,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.235,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.0200,00

Lotto: 003 – abitazione con annessi gli stalli veicolari sub 9-30

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

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

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.d PROVENIENZE → punto 1.d.2 NOTA RELATIVA AI TITOLI DI PROVENIENZA

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, viale Trieste,

114 B

Note: All'unità immobiliare principale - abitazione - sono annessi gli stalli veicolari sub 9-30

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 6, indirizzo viale Trieste, scala unica, interno B, piano 1-2,
categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq. 65, rendita € 111,04

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a nord-est e sud-est: muratura perimetrale esterna

a sud-ovest e nord-ovest: muratura di divisione rispettivamente con le unità immobiliari sub 7 e
sub 5

Note: sono parte comune ai subb 5-6-7 i subb 1-2 aree scoperte vedasi elaborato planimetrico
allegato 01.003

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 9, indirizzo viale Trieste, scala snc, interno ===, piano T, ,
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie mq. 15, rendita € 7,75

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est: stallo sub 8

a sud-ovest: corte comune sub 1

a nord-ovest: stallo sub 10

a nord-est: consistenza mapp. 265 del F. 13

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 30, indirizzo viale Trieste, scala snc, interno ===, piano T,

categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie mq. 13, rendita € 6,20

Derivante da: frazionamento del sub 3 F. 13 mapp. 1396

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est : stallo sub 29

a sud-ovest: area scoperta sub 35

a nord-est: via Trieste

a nord-ovest: stallo sub 31

Note: La su estesa descrizione catastale potrà assumere diversa consistenza in funzione della variazione catastale attualmente in fase di redazione e che sarà premura dello scrivente depositare non appena approvata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia sezione catasto

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.a DESCRIZIONE

COMPENDIO

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale-commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pertinenziali come da disciplina urbanistica comunale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro turistico e borgo marinaro di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: area palustre lagunare retrostante Caorle.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Trieste-Venezia mt 700, servizio automobilistico pubblico extraurbano

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione**

stipulato in data 06/01/2015 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: .

Registrato a Portogruaro il 12/01/2015 ai nn.2015/3T/575

Trascritto a non soggetto

Tipologia contratto: quattro, scadenza 09/01/2019

Data di rilascio: 08/01/2019

Note: Per quanto di conoscenza non è intervenuta alcuna comunicazione di disdetta, pertanto la locazione potrebbe essere stata tacitamente rinnovata a tutto il 08-01-2023, punto 2. del contratto

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 10/01/2007 ai nn. 402731/59313;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 24/01/2007 ai nn. 3342/733;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Venezia in data 24/07/2013 ai nn. 3140; Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pub-

blicità Immobiliare di Venezia in data 16/10/2013 ai nn. 27207/3990; Importo ipoteca: €

280.000,00; Importo capitale: € 240.552,68;

Note: L'ipoteca su detta grava pure sulle unità immobiliari site in comune di San Stino di Livenza al F. 11 mapp. 190, F. 13 mapp. 55 sub 4 e F. 13 mapp. 1396 sub 21, non colpisce l'area comune F. 13 mapp. 1936 sub 1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [REDACTED];

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/01/2018 ai nn. 4154/2017

Trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/02/2018 ai nn. 4184/2939.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non notificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non notificate

Millesimi di proprietà: da definire

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Come da certificato di regolare esecuzione dal direttore dei lavori in data 13 marzo 2003 allegato alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 197,97 kWh/mq anno classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione allegata

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: vedasi capito superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE→ paragrafo 1.d→ PROVENIENZE punto 1.d.1

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 18516

Rilascio in data 19/12/2001 al n. di prot. 01C/0197 -4582 Reg Conc

NOTE: Relativamente al contenimento dei consumi energetici e per quanto altro voluto dalla Legge 28 gennaio 1991 , n° 10, si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 15 febbraio 2002, allegata al fascicolo del provvedimento edilizio.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/11/2002 al n. di prot. 21070

Rilascio in data 08/03/2003 al n. di prot. 02C/0332-4844 Reg Conc

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2003 al n. di prot. 02C/0332

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità e di uso è stata resa in funzione di:

- certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori
- collaudo statico reso ai sensi degli artt. 7-8 della Legge n° 1086/71 debitamente depositato presso il comune di San Stino di Livenza Ufficio Tecnico in data 28-12-2002;
- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto elettrico e forza motrice;

- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento, caldaie a gas, impianto idraulico e colonna gas, forno pizzeria e fornello cucina;
- autorizzazione allacciamento alla fognatura prot. n° 2987 del 11-02-2003

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda al capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE→ paragrafo 1.e

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Veneto in data 09-11-1999 n° 3909 - Piano Assetto del Territorio approvato in conferenza decisoria in data 05-03-2015 - Il PRGC si articola nel Piano di Assetto del Territorio
Zona omogenea:	B2b Edificato - Inoltre il P.A.T. in riferimento al

	P.A.I. sono classificate come P1, in riferimento al P.G.B (Piano Generale di Bonifica) sono classificate come aree soggette a rischio idraulico
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 06 URBANISTICA ciò al fine di una corretta valutazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La difformità relativa all'inosservanza del disposto dell'art. 9 del DM n° 1444/68 come da superiore capitolo punto 1. NOTIZIE GENERALI→ paragrafo 1.e ABUSI EDIFFORMITA' EDILIZIE – REGOLARIZZAZIONE→ punto 1.e.4
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 2,00 mc/mq min 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima ammessa:	non disciplinato
Volume massimo ammesso:	non desunta si rimanda allegato n°06 URBANISTICA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	I dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione accessibile dai siti telematici
-------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

LOTTO 003

unità abitativa contraddistinta da sub 6 con stalli pertinenziali contraddistinti da sub 9-30

L'unità abitativa si pone in esposizione nord ed est con muro divisorio interno comune all'unità sub 6-7.

Essa si sviluppa al piano primo con ampio monolocale a cui è annesso un vano ripostiglio dal quale si accede all'unico bagno e da piano secondo con unico vano destinato a camera da letto contrariamente al titolo abilitativo edilizio che dispone l'uso a sottotetto. Porzione del sotto tetto si protrae in corpo avanzato, in direzione nord sino a raggiungere l'allineamento della perimetro esterno del sotto tetto dell'unità immobiliare attigua da ovest, coprendo parte del terrazzo sottostante.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del monolocale avviene da ampia vetrata posta a lato est, mentre il bagno ed il ripostiglio si espongono rispettivamente con finestra e porta a lato nord.

Il locale sotto tetto, si espone con ampia finestratura, da pavimento a soffitto, ad angolo lato nord-ovest, nonché da porta-vetrata annessa al terrazzo, inoltre l'illuminazione ed aerazione naturale vengono integrate da un lucernaio installato presso il tetto.

I due livelli di piano sono collegati tra loro da scala a vista installata presso l'angolo interno del monolocale.

Annesso al monocale ed il ripostiglio si estende un ampio terrazzo esterno, corrente tutto lungo il perimetro esterno, in angolo nord-est. Anche al sottotetto, in esposizione est, si estende un terrazzo delimitato nel suo perimetro interno dalla muratura dello stabile ovvero con possibilità di veduta a solo lato est.

Come desunto dagli elaborati grafici, costituenti parte integrante del titolo abilitativo alla costruzione, il monocale ed annessi accessori sviluppano una superficie utile di ca. mq. 36,69 con altezza utile, pavimento-soffitto di ca. ml. 2,70, la terrazza si estende per ca. mq. 20,00 mentre il sottotetto occupa una superficie utile di mq. 33,18 con altezza min. di ml. 0,90 e max di ml.2,86 oltre l'annessa terrazza che si estende per ca. mq. 9,33 .

Lo stallo sub 9 insiste presso la superficie coperta dal pergolato posizionato sul retro, nelle immediate vicinanze dell'ingresso alle unità abitative. In loco esso non è materializzato da alcuna delimitazione fisica e tanto meno con individuazione in segno colorato orizzontale.

Tale caratteristica rende omogenea l'intera pavimentazione costituente l'area coperta che in continuità di andamento si estende al piazzale esterno dal quale gode dell'accessibilità. Essa trovasi in posizione assai vicina all'ingresso delle unità abitative e non è delimitata da alcun elemento fisico neppure da semplice linea orizzontale in pavimento.

Lo stallo sub 30 è posizionato in fregio alla pista ciclabile corrente parallelamente alla pubblica via e fa parte dell'area del piazzale all'uopo destinata a più stalli veicolari pertinenti alle unità abitative e produttiva costituente l'edificio ivi insistente; esso sviluppa una superficie di mq. 12,50 Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- portoncino d'ingresso del tipo tamburato con impiallacciatura d'essenza noce su telaio metallico;
- pavimentazione del piano primo in piastrelle monocottura maiolicate con in opera con leggera fugatura, poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazio-

ne in massetto leggero tipo Isocal;

- pavimentazione e rivestimento murale interno del bagno, h cm 2,26 in piastrelle di ceramica poste in opera a correre ed in diagonale su sottostante collante;

- pavimentazione del sotto-tetto in listelli lignei d'essenza dussì o similare poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;

- pavimentazione del terrazzo in piastrelle greificate in opera leggermente fugate poste su sottostante calda in sabbia e cemento con materiale collante;

- porte interne in legno tamburato con impiallacciatura in noce nazionale;

- scala di comunicazione tra i due livelli di piano a tre rampe costituita da solo pedata poggiate su perno centrale e tavolato laterale con ringhiera, il tutto in legno d'essenza iroco o similare;

- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo, bidet e vaso a sedere, ad incasso con doppio sciacquone, tutti del tipo sospeso, piatto doccia 70x80 con box, tutti muniti di acqua calda e fredda a miscelazione, attacco-scarico lavatrice;

- serramenti esterni in profili di cloruro di polivinile (PVC rigido), con sistema di tenuta a guarnizioni, non è accertata il valore di trasmittanza termica, vetratura, per quanto accertabile, di tipo bassoemissivo con intercapedine a vuoto riempita di gas argon; non sussiste oscuramento;

Impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gas metano di rete, sistema di distribuzione del tipo a due tubi e terminali di emissione con radiatori lamellari in ghisa ed in tubolari d'acciaio, tipo scalda-salviette per il bagno. La regolazione avviene tramite cronotermostato on-off. La distribuzione dell' ACS e AFS avviene con tubazioni sottotraccia collegate direttamente al generatore di calore.

- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale, realizzato in tubazioni di rame o multistrato in polipropilene opportunamente coibentate;

- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv,

citofono, quadro elettrico, termostato ambiente;

relativamente a tutti gli impianti si rimanda alle rispettive certificazioni attestanti la conformità ed ai progetti in atti presso il comune di San Stino di Livenza o meglio allegati all'autorizzazione di agibilità.

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve essere ritenere buono

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,20**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 6 interno B; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione

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

n. nessuno

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al 1P	sup reale netta	1,00	36,69	€ 800,00
Sotto tetto	sup reale netta	0,60	23,26	€ 800,00
Terrazza	sup reale netta	0,25	7,33	€ 800,00
Stallo scoperto	sup reale netta	0,20	2,50	€ 800,00
Stallo coperto	sup reale netta	0,25	3,13	€ 800,00

72,91

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: 1° semestre 2018

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Considerato che quanto in esame è stato edificato da oltre 15 anni or sono e non è mai stata sollevata alcuna contestazione sia da parte della Pubblica Amministrazione e sia da parte di eventuali aventi diritto relativamente all'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2) del DM 2 aprile 1968, nonché dall'art. 23 punto 4. lettera d) delle NTA al Piano Urbanistico Comunale nei criteri di cui all'art. 36 "distanza tra fabbricati" del Regolamento Edilizio Comunale, la valutazione viene proposta in funzione della eventuale maturazione del diritto per intervenuta usucapione per la mancata osservanza delle distanze minime tra fabbricati.

24.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economica [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al 1° P	36,69	€ 800,00	€ 29.352,00
Sotto tetto	23,26	€ 800,00	€ 18.608,00
Terrazza	7,33	€ 800,00	€ 5.864,00
Stallo scoperto	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Stallo coperto	3,13	€ 800,00	€ 2.504,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€	58.328,00
Valore corpo		€	58.328,00

Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo intero	€	58.328,00

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 di tipo civile [A2]	72,91	€ 58.328,00	€ 58.328,00

24.3 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%) € 8.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, procedura d'usucapione per la regolarizzazione dello stato di fatto,

quota parte, presunte € 20.000,00 x 20%: € 4.000,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **45.578,00**

Prezzo di vendita allo stato "occupato" € **41.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **45.600,00**

Lotto: 004 - abitazione con annessi stalli veicolari pertinenziali sub10 e sub 1

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

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

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.d PROVENIENZE → punto 1.d.2 NOTA RELATIVA AI TITOLI DI PROVENIENZA

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, viale Trieste,
114 A**

Note: All'unità immobiliare principale - abitazione - sono annessi gli stalli veicolari
sub 10-11

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 7, indirizzo viale Trieste, 114, scala unica, interno A, piano 1-2, , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2, rendita € 88,83

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-ovest, nord-ovest e sud-est: muratura perimetrale esterna

a nord-est: muratura divisoria con unità immobiliare sub 6

Note: sono parte comune ai subb 5-6-7 i subb 1-2 aree scoperte vedasi elaborato planimetrico allegato 01.003

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 10, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano

T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie mq. 15, rendita € 7,75

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est: stallo sub 9

a sud-ovest: corte comune sub 1

a nord-ovest: stallo sub 11

a nord-est: consistenza mapp. 265 del F. 13

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Stino di Livenza

- foglio 13, particella 1396, subalterno 11, indirizzo viale Trieste, scala ===, interno ===, piano

T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie mq. 14, rendita € 7,23

Derivante da: variazione per demolizione e ricostruzione F. 13 mapp. 267 sub 1 e sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: da definirsi

Confini:

a sud-est: stallo sub 10

a sud-ovest: corte comune sub 1

a nord-ovest: area comune ad altre unità sub 13

a nord-est: consistenza mapp. 265 del F. 13

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

vedasi capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE → paragrafo 1.a DESCRIZIONE COMPENDIO

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale-commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pertinenziali come da disciplina

urbanistica comunale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro turistico e borgo marinaro di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: area palustre lagunare retrostante Caorle.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Trieste-Venezia mt 700, servizio automobilistico pubblico extraurbano

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con con-

tratto di locazione stipulato in data 06/05/2015 per l'importo di euro 4.800,00

Registrato a Portogruaro il 20/05/2015 ai nn.2015/3T/2678

Trascritto a non soggetto

Tipologia contratto: quattro, scadenza 30/05/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2018

Data di rilascio: 30/05/2019

Note: Per quanto di conoscenza non è intervenuta comunicazione di disdetta pertanto il contratto potrebbe essere stato tacitamente rinnovato a tutto il 30-05-2023 - articolo 2 del contratto di locazione -

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio De Mezzo Pietro Maria in data 10/01/2007 ai nn. 402731/59313;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 24/01/2007 ai nn. 3342/733;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Venezia in data 24/07/2013 ai nn. 3140;

Iscritta Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 16/10/2013 ai nn. 27207/3990;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 240.552,68;

Note: L'ipoteca su detta grava pure sulle unità immobiliari site in comune di San Stino di Livenza al

F. 11 mapp. 190, F. 13 mapp. 55 sub 4 e F. 13 mapp. 1396 sub 21, non colpisce l'area comune F.

13 mapp. 1936 sub 1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [REDACTED];

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/01/2018 ai nn. 4154/2017

Trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/02/2018 ai nn.

4184/2939.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

[REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 18516

Rilascio in data 19/12/2001 al n. di prot. 01C/0197 -4582 Reg Conc

NOTE: Relativamente al contenimento dei consumi energetici e per quanto altro voluto dalla Legge 28 gennaio 1991 , n° 10, si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 15 febbraio 2002, allegata al fascicolo del provvedimento edilizio.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: intervento unitario per la ristrutturazione di fabbricati da destinare a residenza e laboratorio artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/11/2002 al n. di prot. 21070

Rilascio in data 08/03/2003 al n. di prot. 02C/0332-4844 Reg Conc

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2003 al n. di prot. 02C/0332

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità e di uso è stata resa in funzione di:

- certificato di regolare esecuzione dd. 13-03-2003 reso dal Direttore dei Lavori
- collaudo statico reso ai sensi degli artt. 7-8 della Legge n° 1086/71 debitamente depositato presso il comune di San Stino di Livenza Ufficio Tecnico in data 28-12-2002;

- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto elettrico e forza motrice;
- dichiarazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento, caldaie a gas, impianto idraulico e colonna gas, forno pizzeria e fornello cucina;
- autorizzazione allacciamento alla fognatura prot. n° 2987 del 11-02-2003

31.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda al capitolo superiore 1. NOTIZIE DI INTERESSE GENERALE →paragrafo 1.e

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Veneto in data 09-11-1999 n° 3909 - Piano Assetto del Territorio approvato in conferenza decisoria in data 05-03-2015 - Il PRGC si articola nel Piano di Assetto del Territorio
Zona omogenea:	B2b Edificato - Inoltre il P.A.T. in riferimento al P.A.I. sono classificate come P1, in riferimento al P.G.B (Piano Generale di Bonifica) sono

	classificate come aree soggette a rischio idraulico
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 06 URBANISTICA cioè al fine di una corretta valutazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La difformità relativa all'inosservanza del disposto dell'art. 9 del DM n° 1444/68 come da superiore capitolo punto 1. NOTIZIE GENERALI→ paragrafo 1.e ABUSI E DIFFORMITA' EDILIZIE – REGOLARIZZAZIONE→ punto 1.e.4.
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 2,00 mc/mq min 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima ammessa:	non disciplinato
Volume massimo ammesso:	non desunta si rimanda all'egato n° 06 URBANISTICA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	I dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione accessibile dai siti telematici
-------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

LOTTO 004

unità abitativa contraddistinta da sub 7 con stalli pertinenziali contraddistinti da sub 10-11
L'unità abitativa si pone in esposizione est, sud ed ovest con muro divisorio interno comune all'unità sub 6.

Essa si sviluppa al piano primo con ampio monolocale a cui è annesso un vano ripostiglio dal quale si accede all'unico bagno e da piano secondo con unico vano destinato a camera da letto contrariamente al titolo abilitativo edilizio che dispone l'uso a sottotetto.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del monolocale avviene da ampia vetrata posta a lato sud, mentre il bagno ed il ripostiglio si espongono rispettivamente con finestra a sud ed est.

Il locale sotto tetto, si espone con ampia finestratura, da pavimento a soffitto, ad angolo lato sud-ovest, nonché da porta-vetrata annessa al terrazzo, inoltre l'illuminazione ed aerazione naturale vengono integrate da un lucernaio installato presso il tetto.

I due livelli di piano sono collegati tra loro da scala a vista installata presso l'angolo interno del

monocale.

Il livello del piano primo è posto a ca. – cm. 30 rispetto al corridoio condominiale d'accesso ricordandosi con esso tramite due gradini-pianerottolo interni all'unità abitativa.

Annesso al monocale ed il ripostiglio si estende un terrazzo esterno, corrente tutto lungo il perimetro esterno. Anche al sottotetto, in esposizione est, si estende un terrazzo delimitato nel suo perimetro interno dalla muratura dello stabile ovvero con possibilità di veduta a solo lato est.

Come desunto dagli elaborati grafici, costituenti parte integrante del titolo abilitativo alla costruzione, il monocale ed annessi accessori sviluppano una superficie utile di ca. mq. 35,15 con altezza utile, pavimento-soffitto di ca. ml. 2,70, la terrazza si estende per ca. mq. 22,50 mentre il sottotetto occupa una superficie utile di mq. 28,13 con altezza min. di ml. 0,90 e max di ml. 2,86 oltre l'annessa terrazza che si estende per ca. mq. 13,15

Gli stalli sub 10-11 insistono presso la superficie coperta dal pergolato posizionato sul retro, nelle immediate vicinanze dell'ingresso alle unità abitative. In loco esso non è materializzato da alcuna delimitazione fisica e tanto meno con individuazione in segno colorato orizzontale.

Tale caratteristica rende omogenea l'intera pavimentazione costituente l'area coperta che in continuità di andamento si estende al piazzale esterno dal quale gode dell'accessibilità.

Essa trovasi in posizione assai vicina all'ingresso delle unità abitative e non è delimitata da alcun elemento fisico neppure da semplice linea orizzontale in pavimento.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- portoncino d'ingresso del tipo tamburato con impiallacciatura d'essenza noce su telaio metallico;

- pavimentazione del piano primo in piastrelle monocottura maiolicate con in opera con leggera fugatura, poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;

- pavimentazione e rivestimento murale interno del bagno, h cm 2,26 in piastrelle di ceramica poste in opera a correre ed in diagonale su sottostante collante;
- pavimentazione del sotto-tetto in listelli lignei d'essenza dussì o similare poste in opera con collante su sottostanti caldana in sabbia e cemento e coibentazione in massetto leggero tipo Isocal;
- pavimentazione del terrazzo in piastrelle greificate in opera leggermente fugate poste su sottostante calda in sabbia e cemento con materiale collante;
- porte interne in legno tamburato con impiallacciatura in noce nazionale;
- scala di comunicazione tra i due livelli di piano a tre rampe costituita da solo pedata poggiate su perno centrale e tavolato laterale con ringhiera, il tutto in legno d'essenza iroco o similare;
- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo, bidet e vaso a sedere, ad incasso con doppio sciacquone, tutti del tipo sospeso, piatto doccia 70x80 con box, tutti muniti di acqua calda e fredda a miscelazione, attacco-scarico lavatrice;
- serramenti esterni in profili di cloruro di polivinile (PVC rigido), con sistema di tenuta a guarnizioni, non è accertata il valore di trasmittanza termica, vetratura, per quanto accertabile, di tipo bassoemissivo con intercapedine a vuoto riempita di gas argon; non sussiste oscuramento; Impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gas metano di rete, sistema di distribuzione del tipo a due tubi e terminali di emissione con radiatori lamellari in ghisa ed in tubolari d'acciaio, tipo scalda-salviette per il bagno. La regolazione avviene tramite cronotermostato on-off. La distribuzione dell' ACS e AFS avviene con tubazioni sottotraccia collegate direttamente al generatore di calore.
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale, realizzato in tubazioni di rame o multistrato in polipropilene opportunamente coibentate;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, quadro elettrico, termostato ambiente;

relativamente a tutti gli impianti si rimanda alle rispettive certificazioni attestanti la conformità ed ai progetti in atti presso il comune di San Stino di Livenza o meglio allegati all'autorizzazione di agibilità.

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve essere ritenuto buono

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **123,93**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7 interno C; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano primo	sup reale netta	1,00	35,15	€ 800,00
Sotto tetto	sup reale netta	0,70	19,69	€ 800,00
Terrazza al 1P	sup reale netta	0,25	5,63	€ 800,00
Terrazza al 2P	sup reale netta	0,25	3,29	€ 800,00
Stalli coperti	sup reale netta	0,25	6,25	€ 800,00

70,01

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: 1° semestre 2018

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Considerato che quanto in esame è stato edificato da oltre 15 anni or sono e non è mai stata sollevata alcuna contestazione sia da parte della Pubblica Amministrazione e sia da parte di eventuali aventi diritto relativamente all'inosservanza delle dispo-

zioni di cui all'art. 9 punto 2) del DM 2 aprile 1968, nonché dall'art. 23 punto 4. lettera d) delle NTA al Piano Urbanistico Comunale nei criteri di cui all'art. 36 "distanza tra fabbricati" del Regolamento Edilizio Comunale, la valutazione viene proposta in funzione della eventuale maturazione del diritto per intervenuta usucapione per la mancata osservanza delle distanze minime tra fabbricati.

Elenco fonti: vedi sopra

32.1 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.008,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	35,15	€ 800,00	€ 28.120,00
Sotto tetto	16,88	€ 800,00	€ 3.504,00
Terrazza al 1P	5,63	€ 800,00	€ 4.504,00
Terrazza al 2P	3,29	€ 800,00	€ 2.632,00
Stalli coperti	6,25	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 56.008,00
Valore accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 56.008,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.008,00

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 di tipo economico [A3]	70,01	€ 58.760,00	€ 56.008,00

32.3 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%) € 8.401,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, procedura d'usucapione per la regolarizzazione dello stato di fatto,

quota parte, presunte € 20.000,00x19%: € 3.800,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **43.807,00**

Prezzo di vendita allo stato "occupato" € **39.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **43.800,00**

La presente relazione, resa su n° 103 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata da "quaderno degli allegati" reso in documento separato, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem. Copia della relazione stessa, quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata

a:

- avv.to Tessari Andrea, quale legale patrocinatore dell'esecutante Fino 2 Securitisation Srl;
- al Sostituto del custode.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatori e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

18-12-2018 11:12:39

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli