

---

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

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

contro:

N° Gen. Rep. **35/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2019 ore 09:30

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434523133  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Descrizione zona:** ZONA PERIFERICA EDIFICATA

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:**

- PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1578, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.28, reddito agrario: € 0.15,

PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1577, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1920, reddito dominicale: € 17.67, reddito agrario: € 9.92,

PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1355, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 21.17, reddito agrario: € 11.88

### 2. Possesso

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA VERONESI - LA SALUTE DI LIVENZA - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione **LA SALUTE DI LIVENZA**  
VIA VERONESI

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in frazione: LA SALUTE DI LIVENZA, VIA VERONESI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1578, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.28, reddito agrario: € 0.15

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1577, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1920, reddito dominicale: € 17.67, reddito agrario: € 9.92

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

PROPR.1/1 , sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 38, particella 1355, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 21.17, reddito agrario: € 11.88

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'IMMOBILILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' INSERITO IN UN'AREA OGGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE REALIZZATO DAL COMUNE DI SAN STINO DI LIVENZA, SOTTOSCRITTO DAI PROPRIETARI DEI SINGOLI LOTTI, MA NON ANACORA REALIZZATO.LA ZONA A' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DELLA FRAZIONE DI SALUTE DI LIVENZA, INSERITA IN UN'AREA GIA' EDIFICATA, NELLE VICINANZE DEL CIMITERO COMUNALE E NON MOLTO DISTANTE DALL'ARGINE DEL FIUME LIVENZA

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro  
; A rogito di notaio Sperandeo in data 15/11/2007 ai nn.

55035/23398; Iscritto/trascritto a venezia in data 20/11/2007 ai nn. 47424/11880; Importo ipoteca: € 330000; Importo capitale: € 165000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro  
; A rogito di ufficiali giudiziari di pordenone in data 22/01/2019 ai nn. 183/2019 iscritto/trascritto a venezia in data 19/04/2019 ai nn. 13417/9311.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

PROPR.1/1 **proprietario/i ante ventennio al 10/03/2004** . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di NOTAIO SCALETTARIS-PORTOGRUARO, in data 25/05/1991, ai nn. 51607; trascritto a VENEZIA, in data 20/06/1991, ai nn. 13040/9240.

**Titolare/Proprietario:**

PROPR.1/2

PROPR.1/2 dal 10/03/2004 al 25/10/2005 . In forza di CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI - a rogito di NOTAIO LOVERRE, in data 10/03/2004, ai nn. 17943.

**Titolare/Proprietario:**

PROPR.1/1 dal 21/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SPERANDEO, in data 25/10/2005, ai nn. 51024; trascritto a VENEZIA, in data 31/10/2005, ai nn. 44923/25878.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

residenziale

**7.2 Conformità urbanistica**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DEL C.C.15 DEL 12.05.2011
Zona omogenea:	P.I. Z.T.O. C2 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	DISTANZA DAI CONFINI MT.5.00 DISTANZA DALLA STRADA MT 5.00-7.50-10.00 DISTANZA TRA FABBRICATI MT.10.00

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

L'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E' IDENTIFICATA CON UN TERRENO DI FORMA REGOLARE, PRESSOCHE' RETTANGOLARE, ANDAMENTO PIANEGGIANTE.ATTUALMENTE E' IN PARTE INERBATO E IN PARTE CON ALBERI AD ALTO FUSTO E CESPUGLI.SI ACCEDE ATTRAVRESO UNA STRADINA STERRATA CHE TERMINA IN UN CORTILE PRIVATO DI UN CONDOMINIO.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.250,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA CONSISTENZA COMPLESSIVA DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CHE COMPRENDE I MAPPALI 1578-1577-1355, VIENE QUANTIFICATA SECONDO QUANTO RIPORTATO NELLE VISURE CATASTALI ATTUALI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO EDIFICABILE	sup reale lorda	1,00	4.250,00	€ 30,00

**4.250,00**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di San Stino di Livenza. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati a terreni dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (dotazione impianti, forma e andamento, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

#### **Elenco fonti:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN STINO DI LIVENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SAN STINO DI LIVENZA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.30,00.

### **8.2 Valutazione corpi:**



**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO EDIFICABILE	4.250,00	€ 30,00	€ 127.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.500,00
Valore corpo	€ 127.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	4.250,00	€ 127.500,00	€ 127.500,00

**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% )	€ 19.125,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 108.375,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
11-10-2019 18:10:43

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**