
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **118/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

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

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</p> <p>Lotto 01 - Abitazione di tipo civile</p>
--

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- 1) C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 8, consistenza 19, superficie 25 mq, rendita € 36,31;
- 2) C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 2, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 159 mq, rendita € 356,31;
- 3) C.F. , sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 43, particella 116, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 580 mq;
- 4) C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 1, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T, comune San Stino di Livenza.

2. Possesso

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: , Banca di Credito Cooperativo dell'Alta
Padovana soc. coop.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tiziano Vecellio, 3 - San Stino Di Livenza (VE) - 33029

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 184.500,00

Prezzo da occupato:

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

Località San Giorgio di Livenza

Via Tiziano, 3

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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: Abitazione di tipo civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Stino Di Livenza (VE) CAP:
33029, Via Tiziano, 3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 8, consistenza 19, superficie 25, rendita € 36,31

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2002. Pratica n. 32404 in atti dal 16/02/2002 VARIAZIONE di CLASSAMENTO (n. 595.1/2002).

Confini: Comune di San Stino di Livenza Foglio 43 mappali 683, 699, 692, 150, strada comunale.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 2, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 25, rendita € 356,31

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2002. Pratica n. 32404 in atti dal 16/02/2002 VARIAZIONE di CLASSAMENTO (n. 595.1/2002).

Confini: Comune di San Stino di Livenza Foglio 43 mappali 683, 699, 692, 150, strada comunale.

3) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: C.F. , sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 43, particella 116, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 580

Derivante da: Tipo Mappale del 14/10/2004 Pratica n. VE0011542 in atti dal 14/10/2004 (n. 11542.1/1998)

Confini: Comune di San Stino di Livenza Foglio 43 mappali 683, 699, 692, 150, strada comunale.

Note: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1.

4) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C.F. , foglio 43, particella 116, subalterno 1, indirizzo Via Tiziano Vecellio, 3, piano T, comune San Stino di Livenza

Derivante da: VARIAZIONE del 20/10/1999 in atti dal 20/10/1999 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. A02525.1/1999)

Confini: Comune di San Stino di Livenza Foglio 43 mappali 683, 699, 692, 150, strada comunale.

Note: Bene comune non censibile - Partita speciale A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Non si rileva la sussistenza della regolarità catastale. All'interno del locale - pertinenza garage (sub. 3) sono stati ricavati due vani distinti tramite la disposizione di una parete divisoria in cartongesso. Un locale è adibito dal proprietario ad uso deposito / garage, il secondo locale ad uso camera - zona notte. Entrambi i locali presentano una superficie di 12,5 mq.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile in zona residenziale in località San Giorgio di Livenza in via Tiziano, 3. Il complesso residenziale è stato costruito sul fondo di cui al catasto terreni nel foglio 43 particella 116 San Stino di Livenza (ente urbano di mq 580). La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Nota di Agenzia delle Entrate, protocollo in ingresso n. 39213 del 05/03/2024 (allegato n. 6). Non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Portogruaro (VE) relativi agli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. r. l. contro ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 10/10/2006 ai nn. 10513/3634; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/10/2006 ai nn. 45022/11031; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 165.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. r. l. contro ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 10/10/2006 ai nn. 10513/3634; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/08/2008 ai nn. 34646/7561; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 165.000,00; Note: Annotazione n. 2794 del 05.05.2010 (proroga scadenza esigibilità del mutuo).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. r. l. contro ; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 15/09/2008 ai nn. 13268/5785; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2008 ai nn. 34647/7562; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Annotazione n. 2795 del 05.05.2010 (proroga scadenza esigibilità del mutuo).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di regi-
strato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2023 ai nn. 1605 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2023 ai nn. 24499/18448.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali non presenti.

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: In corso di realizzazione il certificato A.P.E.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: _____, proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio C. Boldieri, in data 22/03/1994, ai nn. 4801; trascritto a Venezia, in data 01/04/1994, ai nn. 4801.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3514

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/11/1996 al n. di prot. 17751

Rilascio in data 10/10/1997 al n. di prot. 3514

Numero pratica: 4024

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/05/1999 al n. di prot. 9126

Rilascio in data 24/02/2000 al n. di prot. 4126

Numero pratica: 4024

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/2000 al n. di prot. 25053

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2001 al n. di prot. 25053/1319

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si rileva la sussistenza della conformità edilizia. All'interno del locale pertinenza garage (sub. 3) sono stati ricavati due vani distinti tramite la disposizione di una parete divisoria in cartongesso. Un locale è adibito dal proprietario a uso deposito / garage, il secondo locale a uso camera - zona notte. Irregolarità edilizie regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA presso Ufficio Tecnico Comunale e variazione catastale.

Presentazione di SCIA per adeguamento del locale garage: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si rileva la sussistenza della conformità edilizia. All'interno del locale pertinenza garage (sub. 3) sono stati ricavati due vani distinti tramite la disposizione di una parete divisoria in cartongesso. Un locale è adibito dal proprietario ad uso deposito / garage, il secondo locale ad uso camera - zona notte. Entrambi i locali presentano una superficie di 12,5 mq.

La divisione della pertinenza (sub.3) in due locali distinti non è stata dichiarata e approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale tramite il rilascio di apposito titolo edilizio.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi (P.I.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 60 del 28.12.2023
Zona omogenea:	B2B- Zone residenziali esistenti e di collegamento.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 21, 23 N.T.A. P.I.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	580
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Presente certificato Comune di San Stino di Livenza di assenza provvedimenti sanzionatori, prot. n .9832 del 21.05.2024 (allegato n. 10).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione di tipo civile**

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso via Tiziano, 3.

L'abitazione di tipo civile al piano terra (sub. 2) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 1 bagno, ripostiglio; il piano primo è costituito da 2 camere, bagno, 2 poggiali, stanza uso servizi - guardaroba. Si rileva la presenza di corte esterna esclusiva. All'interno del locale accessorio al piano terra (sub. 3) sono stati ricavati due vani distinti tramite la disposizione di una parete divisoria in cartongesso. Un locale è adibito dal proprietario ad uso deposito / garage, il secondo locale ad uso camera - zona notte. Confini dell'abitazione: Comune di San Stino di Livenza Foglio 43 mappali 683, 699, 692, 150, strada comunale.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **651,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione di tipo civile oggetto della procedura di pignoramento si trova in buone condizioni strutturali e impiantistiche.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabile**Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabile**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **non rilevabile**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabile****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:

buone

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: non rilevabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco plastico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevabile conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 28/05/2024 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile	Superficie reale lorda, mq	161,00	1,00	161,00	€ 1.000,00
Garage - autorimessa	Superficie reale lorda, mq	25,00	0,50	12,50	€ 1.000,00
Scoperto di pertinenza	Superficie reale lorda, mq	465,00	0,10	46,50	€ 1.000,00
	TOTALE, MQ 220,00				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune di San Stino di Livenza Zona suburbana La Salute E3 Semestre 02/2023; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 750 a 1.150 € per mq. Stato di conservazione normale.

Comune di Caorle Zona suburbana San Giorgio E2 Semestre 02/2023; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 800 a 1.100 € per mq. Stato di conservazione normale.

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

Valore di mercato minimo: 750 € per mq.

Valore di mercato minimo: 1.150 € per mq.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 220.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale ben definito, con presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale nelle vicinanze si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio.

Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 1.000,00 per mq di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente, mq</i>	<i>Valore Unitario, € per mq</i>	<i>Valore Complessivo, €</i>
Abitazione di tipo civile	161,00	€ 1.000,00	€ 161.000,00
Garage – autorimessa	12,50	€ 1.000,00	€ 12.500,00
Scoperto di pertinenza	46,50	€ 1.000,00	€ 46.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 220.000,00
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00

Riepilogo:

<i>Identificazione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale, mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Abitazione di tipo civile in Comune di San Stino di Livenza, Via Tiziano, 3	Abitazione di tipo civile [A2]	220,00	€ 220.000,00	€ 220.000,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 33.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 184.500,00
---	---------------------

Pordenone, 29/05/2024

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch