



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



N° Gen. Rep. **91/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2025

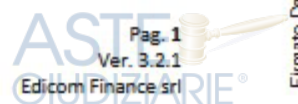
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - casa singola



Esperto alla stima: Mario Fabretti
Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V
Partita IVA: 04108200272
Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)
Telefono: 042172522
Fax: 042172522
Email: arch.mariofabretti@gmail.com
Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: L'immobile è ubicato in zona semicentrale a circa 1200 metri dal centro del comune, con destinazione prevalente residenziale

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Categoria:

Dati Catastali:

- foglio 14, particella 227, subalterno 3, indirizzo VI. Trieste 81, piano T/1/2, comune San Stino di Livenza, categoria A2, classe 2, consistenza 10, superficie 285, rendita € 506.13,
- foglio 14, particella 227, subalterno 4, indirizzo VI. Trieste 81, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 41, rendita € 24.02

2. Possesso

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Corpo: casa singola composta da due alloggi

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Karl Marx 1 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - casa singola

Prezzo da libero: € 182.000,00

Prezzo da occupato: € 150.000,00

Premessa

Con ordinanza del 12 Aprile 2025, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 91/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 10 ottobre 2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione
Via Karl Marx 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - casa singola

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa singola composta da due alloggi.

sito in Via Karl Marx n.1 e n.1/a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 227, subalterno 3, indirizzo VI. Triestre 81, piano T/1/2, comune San Stino di Livenza, categoria A2, classe 2, consistenza 10, superficie 285, rendita € 506.13

Derivante da: atto di compravendita rogito notaio Bevilaqua Giorgio del 05/09/2006 rep. 100631, fasc. N. 22555

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 227, subalterno 4, indirizzo VI. Triestre 81, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 41, rendita € 24.02

Derivante da: atto di compravendita rogito notaio Bevilaqua Giorgio del 05/09/2006 rep. 100631, fasc. N. 22555

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedi all. n. 2 doc. 1 e 2, vedi all. n. 5 doc. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne per divisione interna in due alloggi

Regolarizzabili mediante: rifacimento delle schede catastali dei due alloggi come da pratica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 5
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



edilizia autorizzata.

Descrizione delle opere da sanare: rifacimento delle schede catastali dei due alloggi e box auto come da pratica edilizia
due schede catastali: € 1000,00

Oneri Totali: € 1000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: modifiche interne per divisione interna in due alloggi

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è posto in zona semicentrale che dista circa 1200 metri dal centro del comune di San Stino di Livenza. L'immobile è in zona residenziale e nelle strette vicinanze con zone commerciali e industriali presenti nella zona.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: commerciali (buona), pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: comune di Caorle e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 metri, treni 800 metri, autostrada 1200 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/09/2006 ai nn. 40822/9982; Importo ipoteca: € 430000; Importo capitale: € 215000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di equitalia nord spa contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/04/2015; Importo ipoteca: € 60649.90; Importo capitale: € 30324.95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2024 ai nn. 22958/17219.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa singola composta da due alloggi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Non sono presenti spese condominiali

Millesimi di proprietà: non ci sono millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non ci sono cause in corso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6930/50

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1963 **al n. di prot.** 6930/50

Numero pratica: 157

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/1977 **al n. di prot.** 157

Numero pratica: 226

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 10/06/1978 **al n. di prot.** 226

Numero pratica: 414

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: ampliamento e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 09/05/1996 **al n. di prot.** 414

Numero pratica: 22783/88

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di scala esterna a sbalzo
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/12/2000 al n. di prot. 22783/88

Numero pratica: 5618/15481

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in corso d'opera
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/07/2001 al n. di prot. 5618/15481

Numero pratica: 06p/0204

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: sanatoria e ampliamento
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/04/2007 al n. di prot. 19450/5474

Numero pratica: 417

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: variante per modifica al progetto autorizzato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/12/2010 al n. di prot. 16845/15

Vedi all. n.3 doc. 1-2-3-4-5-6-7-8

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazioni di pareti interne e realizzazione di strutture esterne posticce da demolire.
Regolarizzabili mediante: demolizione
Descrizione delle opere da sanare: realizzazioni di pareti interne e realizzazione di strutture esterne posticce da demolire
realizzazioni di pareti interne e realizzazione di strutture esterne posticce da demolire : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: si prevede la demolizione in quanto opere posticce e il ripristino dello stato autorizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Realizzazioni di pareti interne e realizzazione di strutture esterne posticce da demolire per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

7.2

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	residenziale esistenti e di completamento rade B2b art. 21/23 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Vedi all. n.3 doc. 9

Descrizione: di cui al punto casa singola composta da due alloggi

Casa singola divisa in due alloggi con scoperto esterno, disposta su tre livelli ed è così composta: alloggio A piano terra box auto comune con alloggio B, taverna, stieria, dispensa, w.c.; dalle scale esterne si accede al piano primo ingresso, cucina e soggiorno con terrazza, piano secondo disimpegno bagno, ripostiglio e camera. Alloggio B piano terra box auto comune con alloggio A, ingresso da portico esterno cucina e soggiorno, piano primo disimpegno, un bagno tre camere e un w.c. e due terrazze. Le finiture interne sono in parte originali dell'epoca di realizzazione e in parte piu' recenti, pavimenti in ceramica e parquet e parte moquette, finestre in parte in legno e parte alluminio con vetrocamera, porte interne, impianto di riscaldamento attualmente privo di caldaia ma sono presenti i radiatori, impianto di condizionamento presente, è presente caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria comune ai due appartamenti posta nella c.t. comune esterna. Esternamente ampio scoperto dove sono presenti delle strutture in metallo e in muratura con copertura in onduline posticce da rimuovere.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **792,00**

E' posto al piano: t/1/2

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: immobile in condizioni sufficienti di manutenzione ma necessita di manutenzione interna ed esterna con rimozione delle strutture metalliche e murarie con copertura in onduline da rimuovere in quanto posticce e non autorizzate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si tiene conto della superficie lorda dell'immobile con i relativi coefficienti di ragguaglio delle varie destinazioni d'uso dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	187,00	€ 850,00
locali accessori piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	34,00	€ 850,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,50	€ 850,00
portici	sup lorda di pavimento	0,33	6,93	€ 850,00
c.t.	sup lorda di pavimento	0,25	2,50	€ 850,00
giardino	sup lorda di pavimento	0,02	9,50	€ 850,00

255,43



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

valori OMI: min 850 euro/mq; max 1100 euro/mq..



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia ;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ;

Altre fonti di informazione: valori OMI: min 850 euro/mq; max 1100 euro/mq..

8.2 Valutazione corpi:



casa singola composta da due alloggi.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.115,50.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale appartamento	187,00	€ 850,00	€ 158.950,00
locali accessori piano terra	34,00	€ 850,00	€ 28.900,00
garage	15,50	€ 850,00	€ 13.175,00
portici	6,93	€ 850,00	€ 5.890,50
c.t.	2,50	€ 850,00	€ 2.125,00
giardino	9,50	€ 850,00	€ 8.075,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 217.115,50

Valore Finale

€ 217.115,50

Valore corpo

€ 217.115,50

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 217.115,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 217.115,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	casa singola composta da due alloggi	255,43	€ 217.115,50	€ 217.115,50

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%)

€ 32.567,32

Pag. 12
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

arrotondamenti

€ 2.500,00

€ -48,18

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 182.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta registro.

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

- all. n. 1 doc. Fotografica
- all. n. 2 doc. Anagrafica e catastale
- all. n. 3 doc. Edilizia e urbanistica
- all. n. 4 doc. Ipotecaria
- all. n. 5 Atto di provenienza - APE

Data generazione:

25-08-2025 14:08:18

L'Esperto alla stima

Mario Fabretti

