
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.



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

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

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

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 227, subalterno 3, indirizzo Vl. 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 Vl. 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

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



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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione

Oggetto: ampliamento

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

Numero pratica: 414

[REDACTED]

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

[REDACTED]



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
[REDACTED]
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
[REDACTED]
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
[REDACTED]
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 nistica:

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 pat- tuizioni 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, stireria, 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 mou-quette, 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



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

arrotondamenti

€ -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