
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **264/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Forestale Monica Cairoli

Codice fiscale: CRLMNC64T54G888D

Partita IVA:

Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone

Telefono: 04341831761

Fax: 04341831762

Email: cairoli.monica@gmail.com

Pec: m.cairoli@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 33, particella 47, subalterno
1, indirizzo Via dei Casoni 30, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe
2, consistenza 4.5 vani, superficie 119 mq, rendita € 179,88

2. Possesso

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa, Banca di Credito Cooperativo

5. Comproprietari

Beni: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Casoni 30 - Sindacale - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Concordia Sagittaria (Venezia)
Località/Frazione Sindacale
Via dei Casoni 30

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sindacale, Via dei Casoni 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 33, particella 47, subalterno 1, indirizzo Via dei Casoni 30, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 119 mq, rendita € 179,88

Derivante da: Compravendita Rep n. 40709

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale periferica

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: Venezia, aree lagunari.

Attrazioni paesaggistiche: Aree lagunari.

Attrazioni storiche: Zone archeologiche.

Principali collegamenti pubblici: Aereoporto di Venezia 65 km, Ferrovia Stazione di Portogruaro 5 km, Autostrada A4 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2014 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile
Registrato a Servizio telematico entratel il 26/03/2014
Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2018
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2017
Data di rilascio: 28/02/2018

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa contro [REDACTED] Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/05/2011 ai nn. 14771/2887; Importo ipoteca: € 320000,00; Importo capitale: € 200000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20696/3436; Importo ipoteca: € 155097,47; Importo capitale: € 150517,69.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 26/03/2013 ai nn. 44083/15385; Registrato a Pordenone in data 11/01/2013 ai nn. 3591/1T.
I beni costituenti il fondo patrimoniale sono di proprietà della signora Marzia Zuccon

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/10/2015 ai nn. 28256/19517.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: D

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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 28/07/2010 . In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Venezia, in data 03/11/2005, ai nn. VE0224928.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sioni Luca, in data , ai nn. 40709/12573; registrato a , in data , ai nn. 17881/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/09/1957 al n. di prot.

Numero pratica: 78
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/07/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 77
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/10/1972 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 14/03/1980 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Realizzazione di ripostigli-cantina-pollai
Presentazione in data 24/07/2000 al n. di prot. 1204

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 19
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione di abitazione esistente con ricavo di due alloggi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/07/2000 al n. di prot. 16968/2000
Rilascio in data 25/01/2001 al n. di prot. 1675/01
Abitabilità/agibilità in data 25/10/2006 al n. di prot. 26872

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 1430 del 16/05/2006
Zona omogenea:	Sottozona C1 n. 100
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 3
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:	0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	m. 10.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Porzione di fabbricato indipendente costituito da un'appartamento al piano terra con scoperto esclusivo delimitato sul confine sud - ovest dal corso d'acqua Sindacale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 ca

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno c condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: materiali misti condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **buone**
conformità: **Con dichiarazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **Termosifoni**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup reale lorda	1,00	119,00	€ 1.100,00
			119,00	

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 2016

Zona: Extraurbana/Zona rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Sintetico comparativa

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Concordia sagittaria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili ottimo stato conservativo da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.350,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	119,00	€ 1.100,00	€ 130.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.900,00
Valore corpo	€ 130.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	119,00	€ 130.900,00	€ 130.900,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.725,00
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:	€ 98.175,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
30-03-2017 12:03:15

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

E.I. n. 264/2015

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Monica Biasutti

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A.

Contro



Allegato n. 1

Documenti catastali

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Localizzazione dei subalterni
- c) Elaborato planimetrico sub. 1
- d) Visure catastali

Il Perito

Dott. for. Monica Cairolì

Monica Cairolì Dottore Forestale

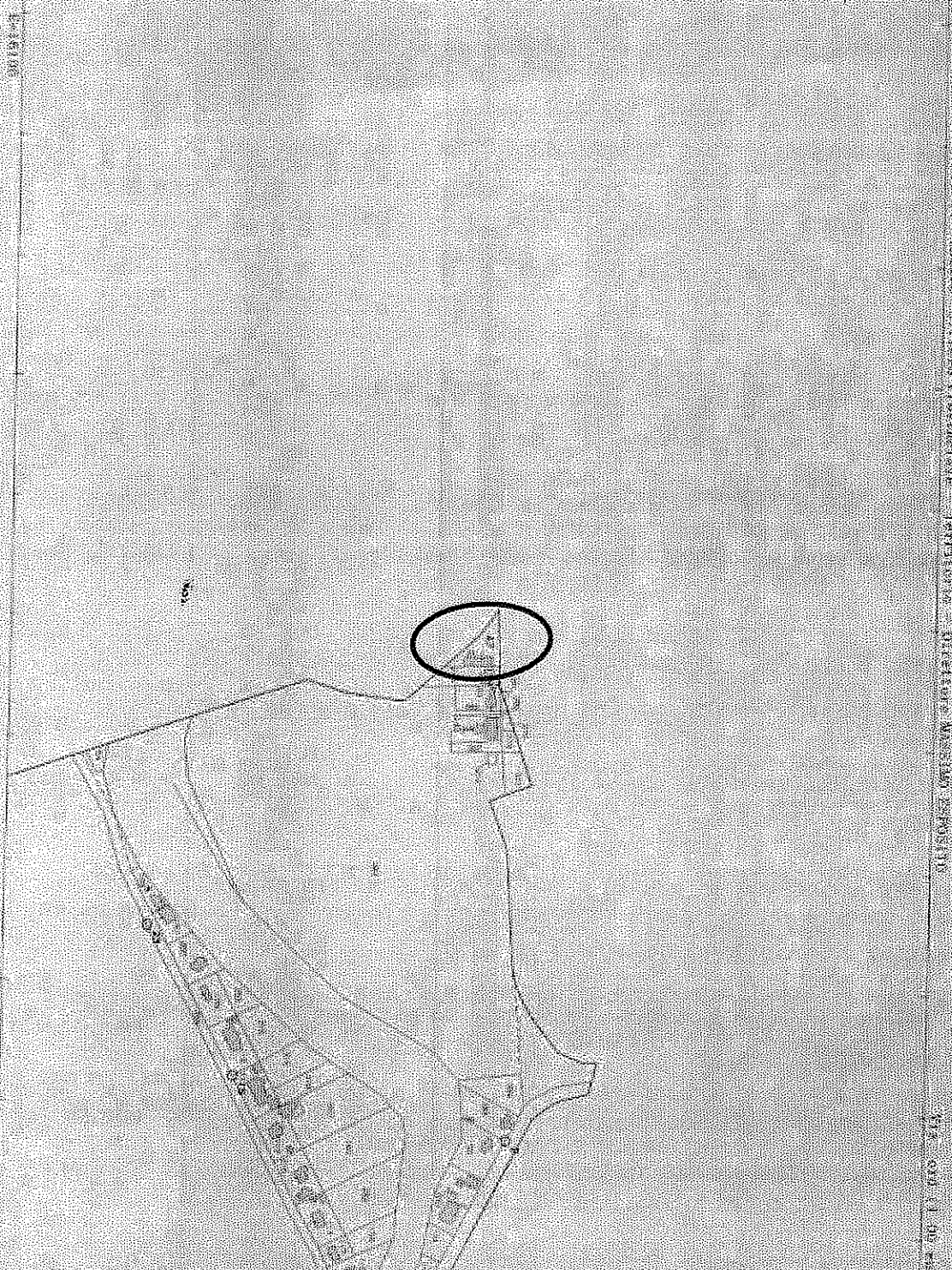
Via del Maglio 8/B

33170 PORDENONE

Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762

cairolì.monica@gmail.com

N. 22100



Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MASSIMO DEPOSITO

573.000 (1.00 metri)

Comune CONCERTA SAGITTARIA Scala 1:50000 Foglio 13 22100/2014/12/22/40
 Richiedente CARLO RONCA Dimensione cartea 1000.000 x 750.000 metri Foglio n. 130000/304/2014

Data: 23/01/2017 - n. PR0606359 - Richiedente CAIROLI MONICA

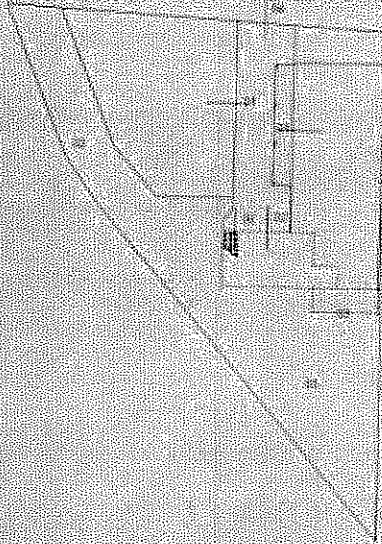
ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da:
Grazian Tevdi
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Venezia N. 1847

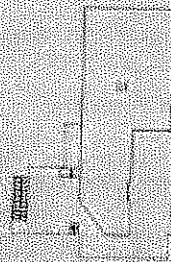
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Concordia Sagittaria		Protocollo n. VE1116155 del 29/06/2006	
Sezione: Foglio 33	Particella: 41	Tipo Mappa n.	del
Disostrazione grafica del subalterno		Scala 1 : 200	

STRADA COMUNALE VIA DEI CASONI



PIANTA PIANO TERRA H=261 Cm.



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Data: 23/01/2017 - n. PR0606359 - Richiedente CAIROLI MONICA

Comune di Concordia Sagittaria - Foglio 33 - Particella 41

CATASTO DEI FABBRICATI - STRADA COMUNALE VIA DEI CASONI - COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE) - FOGLIO 33 - PARTICELLA 41

Data: 06/12/2016 - n. PN0107321 - Richiedente C.T.U. MONICA CAIROLI

Dichiarazione protocollo n. VE02311751 14/11/2015

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Planimetria di n.1.4.16 Comune di Concordia Sagittaria

Via Dei Casoni

cat. 30

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 47

Subalterno: 1

Completata dal

Giurista Devis

Iscritto all'albo

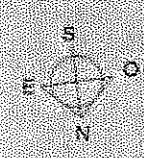
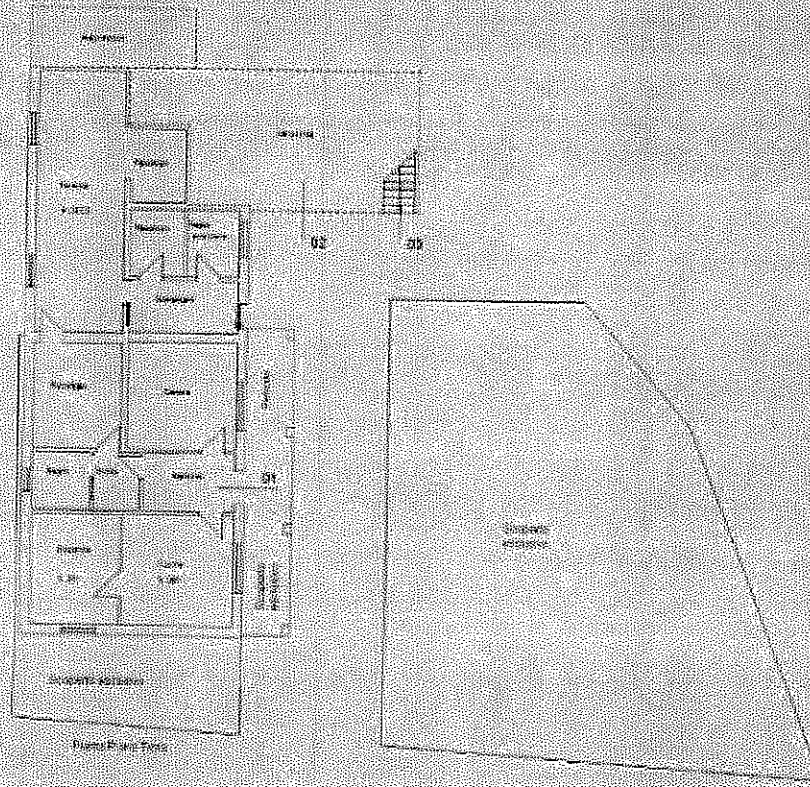
Periti Edili

Prov. Venezia

N. 1847

Scheda n. 1 Scala 1:200

CATASTO FABBRICATI - Situazione al 06/12/2016 - Comune di Concordia Sagittaria (CS29) - Foglio 33 Particella 47 Subalterno 1 - VIA DEI CASONI n. 30 piano 1.



Ultima Planimetria in atti
Data: 06/12/2016 - n. PN0107321 - Richiedente C.T.U. MONICA CAIROLI
Fot. schede: 1 - Formato di agg. A4(210x297) - Fot. di scala: 1:1