Firmato digitalmente da

DARIO PIBIRI

CN = PIBIRI DARIO
O = Collegio dei Geometri di Pordenone/80006730933
C = IT

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fino 2 Securitisation Srl**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **28/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

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: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029
Descrizione zona: zona periferica in prossimità del fiume Livenza

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 11, particella 190, indirizzo via san cristoforo, piano T-1, comune san stino di livenza, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5, superficie 156, rendita € 177,92

2. Possesso

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Fino 2 Securitisation Srl

5. Comproprietari

Beni: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Cristoforo - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione
via San Cristoforo

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 via San Cristoforo
Note: l'immobile si trova al grezzo, mancano tutti gli impianti, i serramenti interni ed esterni, i pavimenti, gli intonaci e le pitture.

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 11, particella 190, indirizzo via San Cristoforo, piano T-1, comune san stino di livenza, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5, superficie 156, rendita € 177,92

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile in oggetto non è stato accatastato, in quanto non completato
Regolarizzabili mediante: pratica 3SPC e pratica DOCFA
ACCATASTAMENTO: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova in zona agricola, in periferia rispetto al centro abitato del comune di San Stino di Livenza. Alla proprietà' si accede direttamente dalla viabilità a doppio senso di marcia di via San Cristoforo. la zona è prevalentemente agricola con aree coltivate.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato 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: 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 Fino 2 Securitisation Srl contro [redacted] Derivante da: atto di concessione a garanzia mutuo; A rogito di notaio [redacted] in data 25/06/2008 ai nn. 408006/61737 in data 04/07/2008 ai nn. 5245/24163; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TIBUNALE DI VE; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/07/2013 ai nn. 3140; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/10/2013 ai nn. 3990/27207; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 240552,68.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Fino 2 Securitisation Srl contro [redacted] Derivante da: PIGNORAMENTO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PN in data 02/01/2018 ai nn. 4153/2017 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/02/2018 ai nn. 2938/4183.

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: SI
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: [redacted] CON SEDE [redacted] dal 21/12/1998 al 19/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 21/12/1998, ai nn. 12276; trascritto a VENEZIA, in data 05/01/1999, ai nn. 235/115.

Titolare/Proprietario: [redacted] CON SEDE [redacted] al 19/12/2002 al 18/01/2006 . In

forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 19/12/2002, ai nn. 25532; trascritto a VENEZIA, in data 31/12/2002, ai nn. 44284/30120.

Titolare/Proprietario: [redacted] CON SEDE A [redacted] dal 18/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 18/01/2006, ai nn. 27665/13036; trascritto a VENEZIA, in data 15/02/2006, ai nn. 6823/4349.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04C/0143 - permesso N.5385
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato da adibire a abitazione e annessi rustici
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 14186/1423

Numero pratica: 06P/0021 - permesso N.5567
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante al permesso di costruire n.5385
Oggetto: variante
Rilascio in data 06/10/2006 al n. di prot. 2226/16575

Oggetto: opere di completamento
Rilascio in data 01/02/2010 al n. di prot. 0000886/1535

Numero pratica: 292 - permesso N.6134
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: opere di completamento al permesso di costruire n. 5385/2006
Oggetto: opere di completamento
Rilascio in data 01/02/2010 al n. di prot. 0000886/1535

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale

Zona omogenea:	zona agricola con grado di tutela T5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

l'immobile è allo stato grezzo, manca impianto termico, impianto elettrico, scarichi interni, serramenti interni, caldane, pavimentazioni interne ed esterne, rivestimento scale, intonaci e pitture. si sviluppa su un piano interrato, completamente allagato, al quale si accede attraverso una scala interna e una rampa esterna; un piano terra e un piano sottotetto praticabile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **542,00**
E' posto al piano: scantinato-terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano terra
L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: il piano scantinato è completamente allagato, il resto è allo stato grezzo.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello — tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Manto di copertura — materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**

Pareti esterne — materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	100,00	€ 500,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup reale lorda	1,00	173,00	€ 500,00
ACCESSORI PIANO TERRA	sup reale lorda	0,50	37,00	€ 500,00
ACCESSORI PIANO INTERRATO	sup reale lorda	0,50	97,50	€ 500,00
			407,50	

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. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano terra e al piano primo al 100%, la superficie reale dei locali accessori posti al piano terra e al piano interrato al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta (giardino privato).Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc). Viene però applicato un ribasso in percentuale del 40% per lo stato grezzo in cui si trova l'immobile al piano terra e al piano primo e un ribasso del 70% per lo stato grezzo e allagato in cui si trova l'immobile al piano interrato.

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: del comune di San Stino di Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq. 500,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.625,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE PIANO TERRA	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	173,00	€ 500,00	€ 86.500,00
ACCESSORI PIANO TERRA	37,00	€ 500,00	€ 18.500,00
ACCESSORI PIANO INTERRATO	97,50	€ 500,00	€ 48.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 203.750,00
STATO GREZZO DELL'IMMOBILE PT-P1 detrazione di € 62000.00	€ -62.000,00
STATO GREZZO+ALLAGAMENTO PS detrazione di € 34125.00	€ -34.125,00
Valore corpo	€ 107.625,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 107.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.625,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	407,50	€ 107.625,00	€ 107.625,00

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%) € 16.143,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.981,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Data generazione:
22-12-2018 10:12:20

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: SAN STINO DI LIVENZA
Foglio: 11

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Ott-2018 13:2:8
Prot. n. T192939/2018

1 Particella: 190

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:20/07/1994 - Data: 02/10/2018 - n. T260628 - Richiedente: PBRDRA66L24G888H
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

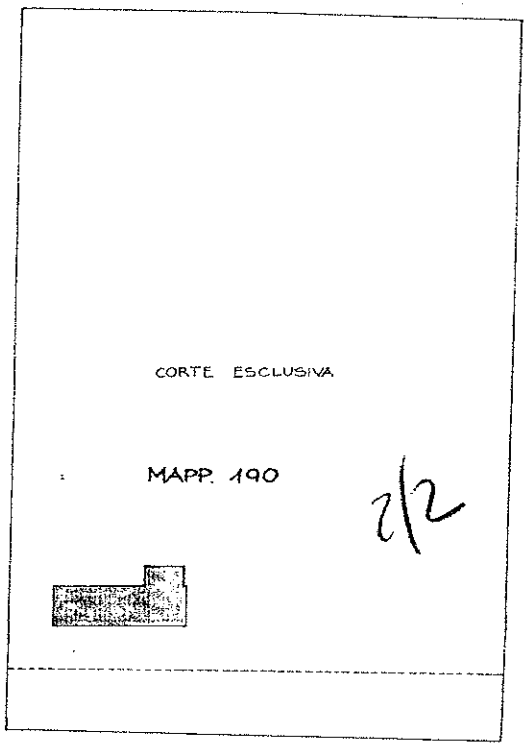
MODULARIO
F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

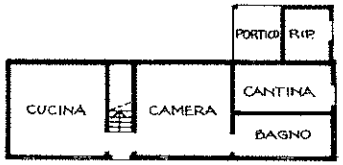
MOD. AN (CEU)
LIRE 750

Planimetria di u.i.u. in Comune di S.STINO DI LIVENZA via S.CRISTOFORO civ.

PLANIMETRIA SC 1:500

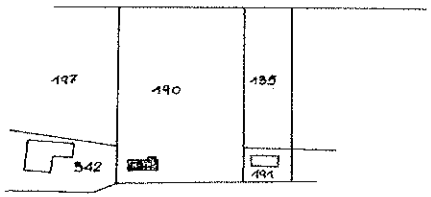


PIANTA PIANO TERRA
H=240



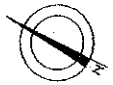
PIANTA PIANO PRIMO
H=240

1/2



ESTRATTO DI MAPPA
FG 11 SC 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☑	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) ROETTA VALTER	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 11 n. 190 sub.	iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VENEZIA n. 1490 Data 14/02/94 Firma	1/78

DERIVA PER AMPLIAMENTO E VARIAZIONI INTERNE E DELLO SCOPERTO DEL FG 11 MAPP 190 SI CONFERMA FG 11 MAPP 190

Data presentazione:20/07/1994 - Data: 02/10/2018 - n. T260628 - Richiedente: PBRDRA66L24G888H

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2018 - Comune di SAN STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 11 - Particella: 190 - Subalterno: 0 >
VIA SAN CRISTOFORO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:20/07/1994 - Data: 02/10/2018 - n. T260628 - Richiedente: PBRDRA66L24G888H
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

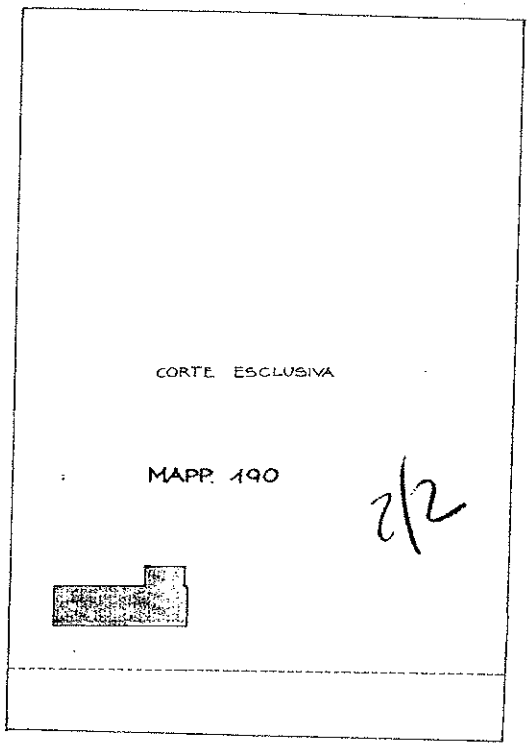
MODULARIO F. rig. rend. 186

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

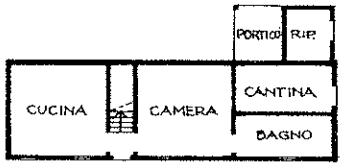
MOD. AN (CEU)
LIRE 750

Planimetria di u.i.u. in Comune di S.STINO DI LIVENZA via S.CRISTOFORO civ.

PLANIMETRIA SC 1:500



PIANTA PIANO TERRA
H=240

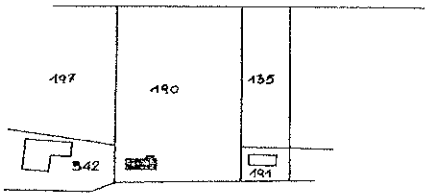


PIANTA PIANO PRIMO
H=240

1/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200



ESTRATTO DI MAPPA
FG 11 SC 1:2000

DERIVA PER AMPLIAMENTO E VARIAZIONI INTERNE E DELLO SCOPERTO DEL FG 11 MAPP 190 SI CONFERMA FG 11 MAPP 190

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☑	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) ROETTA VALTER	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 11 n. 190/1 sub.	iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VENEZIA n. 1490 Data 14/02/94 Firma	16778

Data presentazione:20/07/1994 - Data: 02/10/2018 - n. T260628 - Richiedente: PBRDRA66L24G888H

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2018 - Comune di SAN STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 11 - Particella: 190 - Subalterno: 0 >
VIA SAN CRISTOFORO piano: T-1;