Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **137/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

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

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
Descrizione zona: Località balneare turistrica

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 50, particella 1875, subalterno 27, indirizzo Via Delfino 66, piano 3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie 23 mq, rendita € 116,60

2. Possesso

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted] Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa, BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - VOLKSBANK SOC. COOP. PA., [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Delfino, 66 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

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

Premessa

E.I. 250/16 riunita a E.I. 137/2014

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Delfino, 66

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Documentazione ex art. 567 non presente nei documenti di perizia
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento non presente nei documenti di perizia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, Via Delfino, 66

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 50, particella 1875, subalterno 27, indirizzo Via Delfino 66, piano 3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie 23 mq, rendita € 116,60
Derivante da: Compravendita del 31/01/2008 Rep. 12200 a rogito Notaio Costantino Salvatore Reg. n. 3878.1/2008
Confini: Unità confinante con vano scala, altra unità e distacco su scoperto.
Note: Nella visura catastale l'immobile risulta erroneamente ubicato al piano terra T anziché al piano terzo 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella visura catastale l'immobile risulta erroneamente ubicato al piano terra T anziché al piano terzo 3

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Località turistica balneare
Caratteristiche zona: centrale turistica
Area urbanistica: Turistico ricettiva a traffico congestionato nel periodo estivo con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: località turistico balneare (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, Litorale, laguna.

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Venezia km 80, Stazione ferroviaria di Portogruaro km 30

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2012 ai nn. 31275/4658; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 149611,37.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - VOLKSBANK SOC. COOP. PA. contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/01/2013 ai nn. 1352/118; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 133227,16.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio Residenza San Martino contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2016 ai nn. 20323/3568; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 12177,03.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Condominio Candia Bibione contro Bolzan Antonella iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2016 ai nn. 24864/16803.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 400,00 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 9.374,51
Millesimi di proprietà: 10,521
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
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] C.F. [redacted] dal 18/04/1994 al 31/01/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Valle, in data 18/04/1994, ai nn. 13316; registrato a Mestre, in data 04/05/1994, ai nn. 1956; trascritto a Vene-

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

zia, in data 22/04/1994, ai nn. 8317/5886.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Costantino Salvatore, in data 31/01/2008, ai nn. 12200; trascritto a Venezia, in data 21/02/2008, ai nn. 6687/3878.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3906
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso negozi, ristorante e camere da letto / civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 11/12/1973 al n. di prot. 2649

Numero pratica: 0033260
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 19/06/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 16/11/1994 al n. di prot. 15254/87

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zono turistiche esistenti e di completamento di tipo 2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 3
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato n. 3

Note sulla conformità:

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

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

Monolocale non arredato in località turistico-balneare con posto auto coperto

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è vuoto, sono presenti solo i sanitari del bagno. Il bagno è cieco e la ventilazione forzata non è al momento funzionante. Non è presente alcun impianto di riscaldamento né di condizionamento.
L'utilizzo dell'acqua è promiscuo con altre unità abitative, è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale turistico	sup lorda di pavimento	1,00	23,00	€ 2.000,00

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

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 - 2018

Zona: suburbana Bibione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2200

---

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 San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili min €/mq 1.800,00 max €/mq 2.200,00;

Altre fonti di informazione: Comparabili presenti negli avvisi d'asta da bandire.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale turistico	23,00	€ 2.000,00	€ 46.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.000,00
Valore corpo	€ 46.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 46.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 46.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	23,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00

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%) € 11.500,00

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: **€ 34.500,00**

Data generazione:
21-03-2019 18:04:19

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

Firmato Da: CAIROLI MONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f8c930175a7508e

E.I. n. 250/2016 riunita a 137/2014

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

D.ssa Roberta Bolzoni

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Allegato n. 1

Documenti catastali

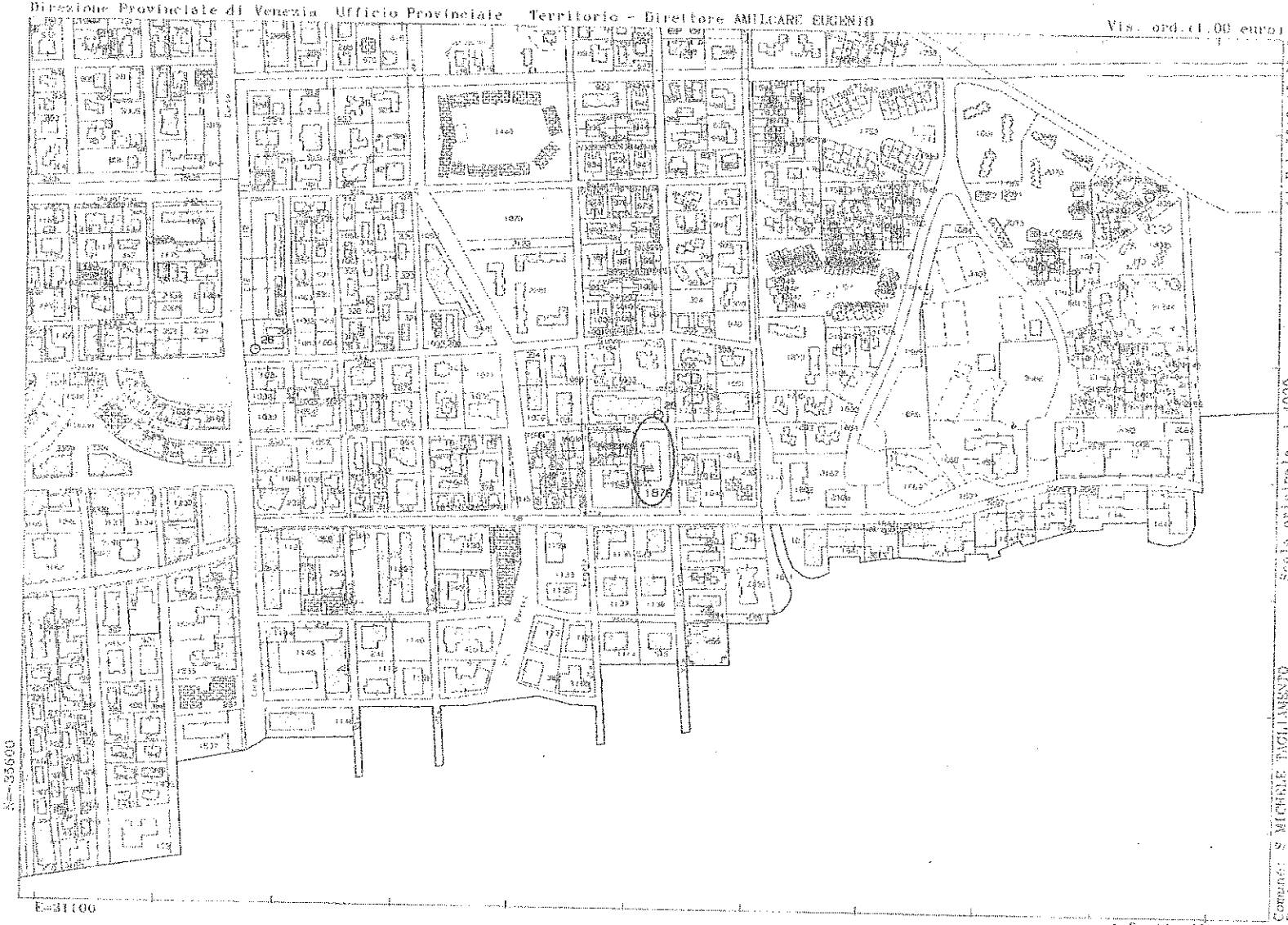
a) Estratto di mappa catastale
b) Elaborato planimetrico
c) Visura catastale

[redacted]

[redacted]

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. ord.(1.00 euro)



Prot. n. PA0011595/2019 del 18-Feb-2019 12:38:38

Comune: S. MICHELE BOLLAMENTO
Foglio 5
Richiedente: CAROLI MONICA

Scala originale: 1/1000
Dimensione carta: 1068 000 X 736 000 metri

1 Particella: 1875

Data presentazione: 11/12/1973 - Data: 14/02/2019 - n. PN0011598 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

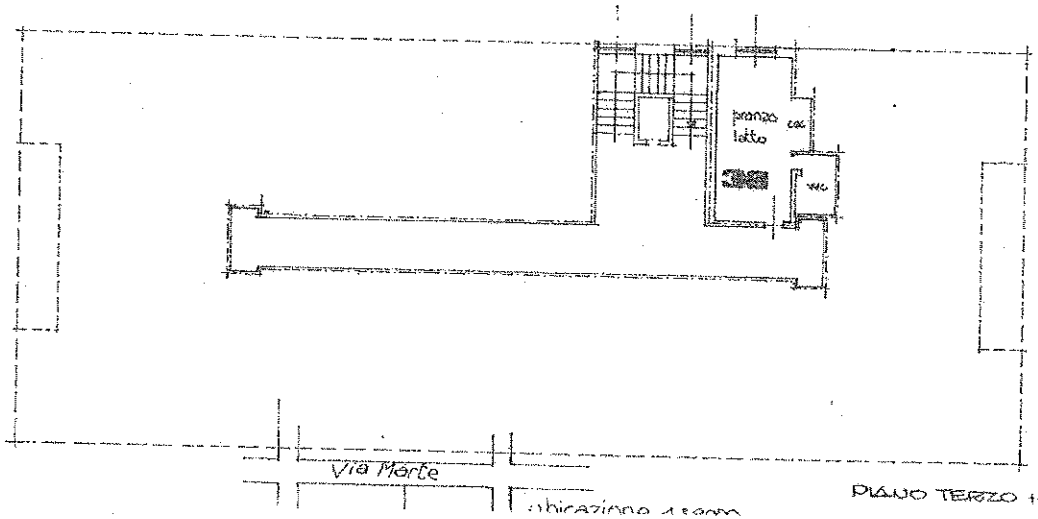
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Michele al Tagl.to *Via* Delfino angolo via Marte

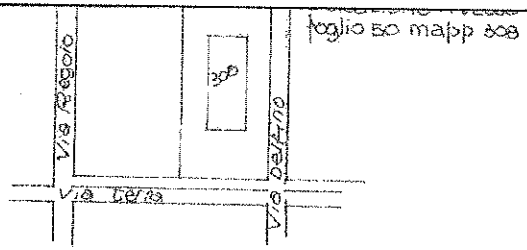
Ditta [redacted]

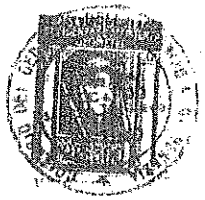
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

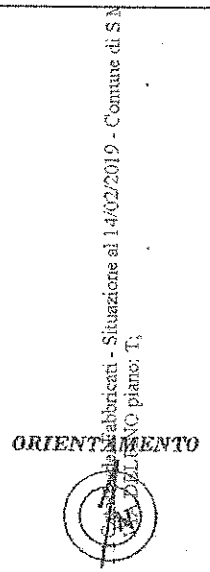


SAN MICHELE TAGLIAMENTO(040) - < Foglio: 50 Particella: 1873 - Subalterno: 27 >

70







Fabbricati - Situazione al 14/02/2019 - Comune di S
ALLEGATO piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 2913

50/1875/27

Compilato dal [redacted]

Iscritto all'Albo de [redacted]

della Provincia di [redacted]

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

I.P.Z.S. - ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2019

Data: 14/02/2019 - Ora: 12.37.26 Segue
Visura n.: PN0011594 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (Codice: 1040) Provincia di VENEZIA Foglio: 50 Particella: 1875 Sub.: 27
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 [redacted] [redacted] (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	1875	27			A/2	7	1,5 vani	Totale: 23 m² Totale escluse aree scoperte**: 23 m²	Euro 116,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA DELFINO piano: T;
Notifica - Partita 1015907 Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1040 - Sezione - Foglio 50 - Particella 1875

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	1875	27			A/2	7	1,5 vani		Euro 116,20 L. 225.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA DELFINO piano: T;
Notifica - Partita 1015907 Mod.58 -

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2019

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/04/1979 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	1875	27			A/2	7	1,5 vani		L. 595	SCRITTURA PRIVATA del 07/04/1979 in atti dal 1-1/10/1987 (n. 1736/1980)

Indirizzo . VIA DELFINO piano: T;
Notifica -
Partita 1015907 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	1875	27			A/2	7	1,5 vani	-	L. 595	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo . VIA DELFINO piano: 3;
Notifica -
Partita 7820 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 31/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/02/2008 Repertorio n.: 12200 Rogante: COSTANTINO SALVATORE Sede: CONEGLIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3878.1/2008)

Situazione degli intestati dal 18/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 31/01/2008

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/1994 protocollo n. 246436 Voltura in atti dal 05/10/2001 Repertorio n.: 13316 Rogante: DALLA VALLE Sede: MESTRE Registrazione: UR Sede: MESTRE n: 1956 del 04/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 8216.1/1994)

Situazione degli intestati dal 31/03/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 10/20 fino al 18/04/1994
2			(1) Proprieta' per 10/20 fino al 18/04/1994

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1990 Voltura in atti dal 05/12/1992 Registrazione: Volume: 453 n: 40 del 27/09/1990 (n. 2/570.2/1990)

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2019

Data: 14/02/2019 - Ora: 12.37.26 Fine
Visura n.: PN0011594 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 31/03/1990
DATI DERIVATI DA	[redacted] del 07/04/1979 Voltura in atti dal 14/10/1987 Repertorio n.: 55942 Rogante: [redacted] ALIS Sede: PORTOGRUARO Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n: 1031 del 27/04/1979 (n. 1736/1980)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/04/1979
DATI DERIVATI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 3230 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CAIROLI MONICA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).