

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **16/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2019 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: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO – CINTO CAOMAGGIORE (VE) - 30020

Descrizione zona: ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO ABITATO, ZONA PIUTTOSTO CARENTE SOTTO IL PROFILO DEI SERVIZI PRIMARI

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

PROPRIETA' 1/1, foglio 6, particella 234, subalterno 1, indirizzo VIA PORDENONE 16, piano T-1, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 VANI, superficie 224, rendita € 627,50,

PROPRIETA' 1/1, foglio 6, particella 234, subalterno 2, indirizzo VIA PORDENONE, piano T, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria C/6, classe 10, consistenza 35 MQ., superficie 43, rendita € 59,65

2. Possesso

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: MASSA DEI CREDITORI UNICREDIT SPA, Fino 2
Securatisation Srl, UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, UNICREDIT BANCA SPA, VENETO

BANCA SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PORDENONE 16 - FRAZIONE SETTIMO - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**
Località/Frazione **FRAZIONE SETTIMO**
VIA PORDENONE 16

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 in villini [A7] sito in frazione: **FRAZIONE SETTIMO, VIA PORDENONE 16**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 6, particella 234, subalterno 1, indirizzo VIA PORDENONE 16, piano T-1, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 VANI, superficie 224, rendita € 627,50

Derivante da: ATTO DI CESSIONE DI QUOTA REP.28686 DEL 25.07.1995-NOTAIO CORSI DI PORDENONE - REGISTRATO A PN IL 09.08.1995 AL N.2649

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPRIETA' 1/1, foglio 6, particella 234, subalterno 2, indirizzo VIA PORDENONE, piano T, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria C/6, classe 10, consistenza 35 MQ., superficie 43, rendita € 59,65

Derivante da: ATTO DI CESSIONE DI QUOTA REP.28686 DEL 25.07.1995-NOTAIO CORSI DI PORDENONE - REGISTRATO A PN IL 09.08.1995 AL N.2649

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE E' UBICATO A RIDOSSO DELLA VIABILITA' DI VIA PORDENONE CHE COLLEGA PORDENONE CON PORTOGRUARO, IN FRAZIONE DI SETTIMO, IN PERIFERIA NORD RISPETTO AL CEN-

TRO DI CINTO CAOMAGGIORE. LA ZONA E' PIUTTOSTO CARENTE SOTTO IL PROFILO DEI SERVIZI PRIMARI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PORTOGRUARO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/04/2009 ai nn. 12751/2705; Importo ipoteca: € 1.103.398,06; Importo capitale: € 1.103.398,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/09/2009 ai nn. 33361/7255; Importo ipoteca: € 90.381,18; Importo capitale: € 86.892,98.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 03/02/2010 ai nn. 3981/813; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 123.046,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO Derivante da: ATTO ESECUTIVO DI ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/11/2010 ai nn. 35818/21604.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro ; Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/05/2013 ai nn. 13542/9119.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/10/2014 ai nn. 24691/17730.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Fino 2 Securatisation Srl contro Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/02/2018 ai nn. 3765/2622.

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: 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:

PROPR.1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CORSI DI PORDENONE, in data 25/07/1995, ai nn. 28686; registrato a PORDENONE, in data 09/08/1995, ai nn. 2649.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE, RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/08/1995 al n. di prot. 6333/94

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 38/1-94

Intestazione:

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

Per lavori: DEMOLIZIONE, RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO SI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2001 al n. di prot. 966/1

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU DUE PIANI COMPLESSIVI (PIANO TERRA E PIANO PRIMO) COLLEGATI TRA LORO DA UNA SCALA INTERNA IN CALCESTRUZZO RIVESTITA DI LEGNO. IL PIANO TERRA E' SUDDIVISO IN SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA, STUDIO, SERVIZIO IGIENICO, LAVANDERIA; IL PIANO PRIMO IN CAMERE DA LETTO, SERVIZIO IGIENICO, DUE TERRAZZE E CORRIDOIO DI DISIMPEGNO. L'AREA ESTERNA E' ITERAMENTE PIANTUMATA ED INERBATA, RECINTATA CON MURATURA E RETE. L'IMMOBILE E' DOTATO DI CANCELLO CARRAIO CON APERTURA TELECOMANDATA E CANCELLO PEDONALE CON APERTURA ELETTRICA DALL'INTERNO. E' DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI CONFORMI ALLA NORMATIVA VIGENTE, PANNELLI SOLARI MONTATI IN COPERTURA PER PRODURRE ACQUA CALDA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **265,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. DUE piani complessivi di cui fuori terra n. DUE

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, SERRAMENTI IN LEGNO NON ROVINATI O DETERIORATI, STRUTTURA DI COPERTURA IN LEGNO E MANTO DI COPERTURA IN COPPI IN BUONO STATO, NON PRESENTA INFILTRAZIONI E/O PERDITE, SCARICHI FOGNARI ADEGUATI E FUNZIONANTI, PARETI ESTERNE NON SCROSTATE O DANNEGGIATE, PARETI E PAVIMENTI INTERNI IN BUONO STATO MANUTENTIVO.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA VIENE CALCOLATA SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE CARTACEA FORNITA DAL COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE E DAL CATASTO DI VENEZIA. VIENE CALCOLATA LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, COMPRENDENDO QUINDI ANCHE LA SUPERFICIE DELLE MURATURE INTERNE ED ESTERNE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	144,00	€ 1.050,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup reale lorda	1,00	77,00	€ 1.050,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	sup reale lorda	0,42	5,04	€ 1.050,00

PORTICATO PIANO TERRA	sup reale lorda	0,42	13,44	€ 1.050,00

239,48

Accessori:

A

1. Autorimessa Posto al piano TERRA
 Sviluppa una superficie complessiva di 43,00 mq
 Valore a corpo: € **20000**

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 Cinto Caomaggiore. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano terra e al piano primo al 100%, la superficie reale delle terrazze e porticato posti al piano primo e terra al 38%. 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).

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Ufficio tecnico di CINTO CAOMAGGIORE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORTOGRUARO-PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €MQ.1050,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 251.454,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE TERRA	PIANO	144,00	€ 1.050,00	€ 151.200,00
ABITAZIONE PRIMO	PIANO	77,00	€ 1.050,00	€ 80.850,00
TERRAZZE PIANO PRI- MO		5,04	€ 1.050,00	€ 5.292,00
PORTICATO TERRA	PIANO	13,44	€ 1.050,00	€ 14.112,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 251.454,00
Valore corpo	€ 251.454,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 271.454,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 271.454,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Autorimes- sa	239,48	€ 271.454,00	€ 271.454,00

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%)	€ 40.718,10
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:	€ 230.735,90
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Data generazione:
05-04-2019 17:04:48

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri