
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BMW BANK GMBH - BMW BANK GMBH**

contro:

N° Gen. Rep. **237/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14-01-2015

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**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: monica.cairoli@virgilio.it

Pec: m.cairoli@epap.conafpec.it

Beni in **Chions (Pordenone)**
Via Guglielmo Marconi, 41

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.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Chions
(Pordenone) CAP: 33083, Via Guglielmo Marconi 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Indirizzo di posta elettronica certificata
Iscritta nella sezione Ordinaria del Registro Imprese di Treviso
al numerc dal 05/06/2008

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 35, particella 62, subalterno 3, indirizzo Via G. Marconi 41,
piano 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 312 mq, rendita € 3.577,16
Derivante da: scrittura privata del 28/05/2008 Voltura n. 6106.1/2008 in atti
dal 24/06/2008 (protocollo n. PN0144532) Repertorio n. 140129 Rogante:
Notaio Sanromauro Sede: Villorba Registrazione: UU Sede: Treviso n. 11407
del 06/06/2008 SUBINGRESSO DI EREDI SOCIO DEFUNTO
Confini: a NE confina con mappali n.325, 156, 215 a Est con mappale 315 a
SO con la Strada Comunale dei Barazzi a Ovest con la SP 1 Via Guglielmo
Marconi.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone) CAP: 33083, Via
Guglielmo Marconi 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Sede legale:

Indirizzo di posta elettronica certificata: edicom@efisystem.it

Iscritta nella sezione Ordinaria del Registro imprese di Treviso
al numero 01151780937 dal 05/06/2008

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1 foglio 35, particella 62, subalterno 4, indirizzo Via G. Marconi 41,
piano 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 26,86

Derivante da: Scrittura privata del 28/05/2008 Voltura n. 6106.1/2008 in atti
dal 24/06/2008 (protocollo n. PN0144532) Repertorio n. 140129 Rogante:

Notaio Sanromauro Sede: Villorba Registrazione: UU Sede: Treviso n. 11407
del 06/06/2008 SUBINGRESSO DI EREDI SOCIO DEFUNTO

Confini: a NE confina con mappali n. 325, 156, 215 a Est con mappale 315 a
SO con la Strada Comunale del Barazzi a Ovest con la SP 1 Via Guglielmo
Marconi

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento, Pordenone, raccordo A28 Venezia -Trieste.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Chions (Pordenone),
Via Guglielmo Marconi 41**

Libero

Note: E' stato necessario procedere all'accesso forzoso a causa dell'irreperibilità del proprietario, le nuove chiavi sono in possesso del custode Notaio dott. Gaspare Gerardi

Identificativo corpo: B

**Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone), Via Guglielmo Marconi
41**

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000
iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/12/2002 ai nn. 20944 3737

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 190000 - Importo capitale: € 95000
iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/12/2002 ai nn. 20944 3737

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BMW BANK GMBH contro immobili derivante da Verbale di pignoramento
iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/01/2014 ai nn. 162 134

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BMW BANK GMBH contro immobili derivante da Verbale di pignoramento
iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/01/2014 ai nn. 162 134

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Chions (Pordenone),
Via Guglielmo Marconi 41**

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica:

Identificativo corpo: B

**Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone), Via Guglielmo Marconi
41**

Attestazione Prestazione Energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

: dal **ante ventennio al 28/05/2008** in forza di scrittura privata per subingresso di eredi di socio defunto registrato Treviso in data 06/06/2008 ai nn. 11407 UU

Titolare/Proprietario:

dal **28/05/2008 al**

attuale proprietario In forza di Scrittura privata per subingresso di eredi di socio defunto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

: dal **ante ventennio al 28/05/2008** In forza di Scrittura privata per subingresso di eredi di socio defunto registrato Treviso in data 06/06/2008 ai nn. 11407 UU

Titolare/Proprietario:

dal **28/05/2008 al**

attuale proprietario In forza di Scrittura privata per subingresso di eredi di socio defunto

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: H3 - Commerciali/Terziarie esistenti
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 100%
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	m. 7,5
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: H3 - Commerciali/Terziarie esistenti
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Fabbricato commerciale al uso bar-ristorante costituito da edificio indipendente fronte strada, su due piani di cui il primo con bar, sala ristorante, cucina e servizi ed il secondo con sala da pranzo, servizi e trilocale + servizi ad uso privato. L'unità è completata da un giardino sul retro ed una cantina nel seminterrato del fabbricato ad uso autorimessa di cui al corpo B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **419,5**

è posto al piano 1° e 2°, più seminterrato in corpo esterno, ha un'altezza interna di circa m. 3.00 per i locali ad uso commerciale, m. 2.70 appartamento ad uso privato, e m. 1.87 cantina seminterrata.

E' composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno in corpo esterno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive, sono presenti impianti, serramenti termici, buone finiture interne e gli arredi principali. Il bancone del bar e la cucina sono completi di arredi e forniture professionali, e le sale da pranzo sono attrezzate con tavoli e sedie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: piastrelle di gres ubicazione: interna servoscala: corrimano in legno con tamponatura in vetro condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note: Finestre
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: porte interne

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone - Note: porta tagliafuoco d'accesso alla cucina
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: da normalizzare - Note: Circoscritto nelle zone di passaggio
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: Trilocale ad uso privato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone - Note: bar e sale da pranzo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Locali di servizio
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone - Note: Il portone d'ingresso presenta segni di tentata effrazione
Impianti:	
Antifurto	condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare - Note: Nel giardino retrostante è presente una zona recintata e un misuratore di gas, si presume l'esistenza di un serbatoio di gas interrato, non è stato possibile accedere all'area poiché ricoperta da vegetazione infestante.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Montacarichi	- Note: E' presente un montacarichi che collega la cucina al piano terra alla sala ristorante del primo piano, non è stato possibile accertarne il funzionamento
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori e termosifoni condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gasolio localizzata in una centrale termica retrostante, non è stato possibile costatarne il

Portone di ingresso

tipologia: **portone basculante** materiale: **ferro**
condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		419,50	419,50	0,00	419.500,00
B		22,00	22,00	0,00	8.800,00
				0,00	428.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 107.075,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 321.225,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

Allegato n. 1 - Documenti catastali

Allegato n. 2 - Ispezione ipotecaria

Allegato n. 3 - Documenti urbanistici comunali

Allegato n. 4 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori

Allegato n. 5- Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Allegato n. 6 - Rilievo fotografico

Data generazione:

30-12-2014 12:12:36

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

E.I. n. 237/13

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Nell'esecuzione immobiliare promossa dalla

BMW BANK GMBH

Contro

Allegato n. 1

Documenti catastali

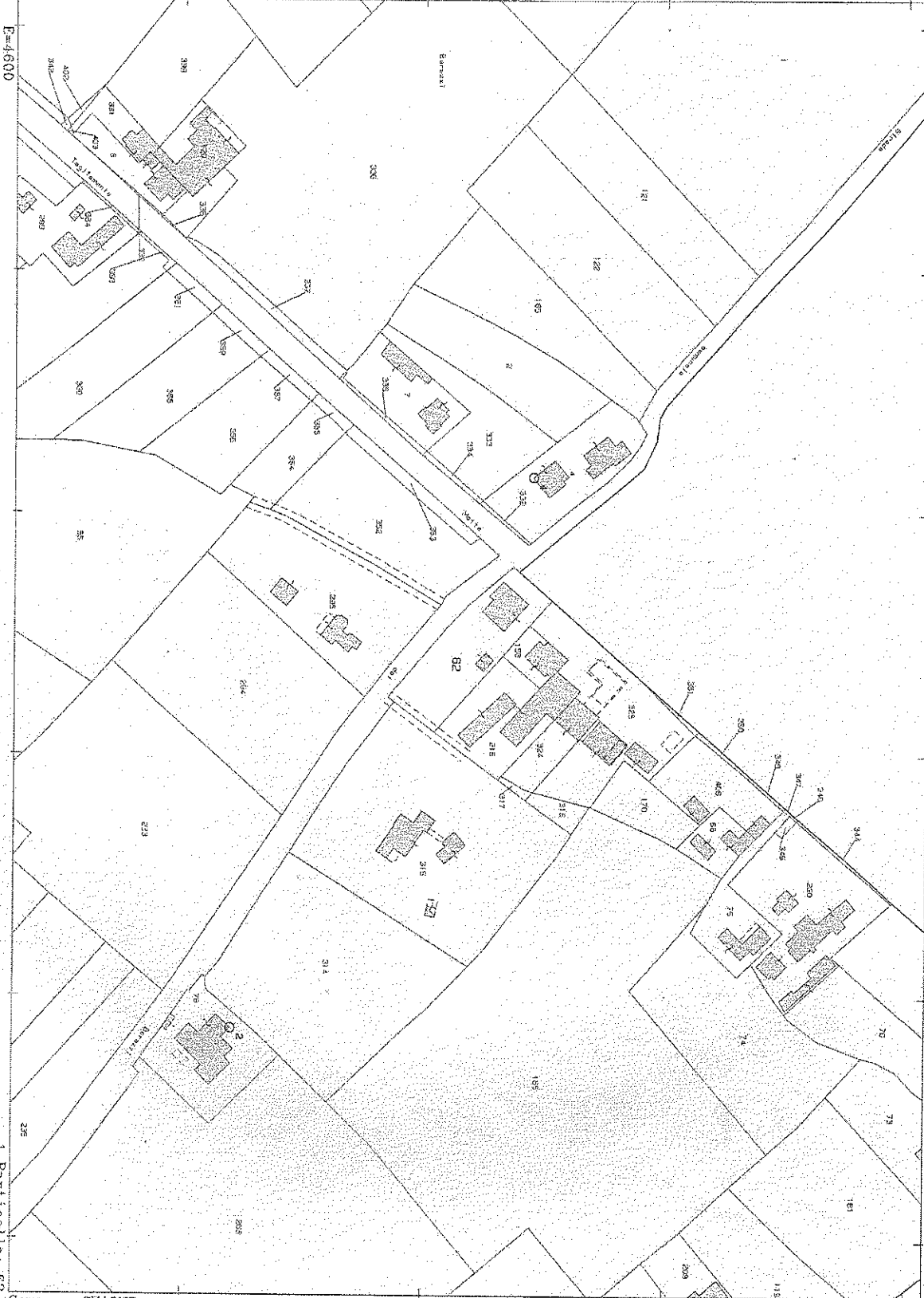
- a) Estratto di mappa catastale, scala 1:2.000
- b) Elaborato planimetrico di identificazione subalterni
- c) Planimetria Subalterno 3 corpo A
- d) Planimetria subalterno 4 corpo B
- e) Visura catastale

Il CTU

Dott. for. Monica Cairoli

Monica Cairoli Dottore Forestale
Via del Maglio 8/B
33170 PORDENONE
Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762
cairoli.monica@gmail.com

N=13000



E=4660

1 Particella: 62

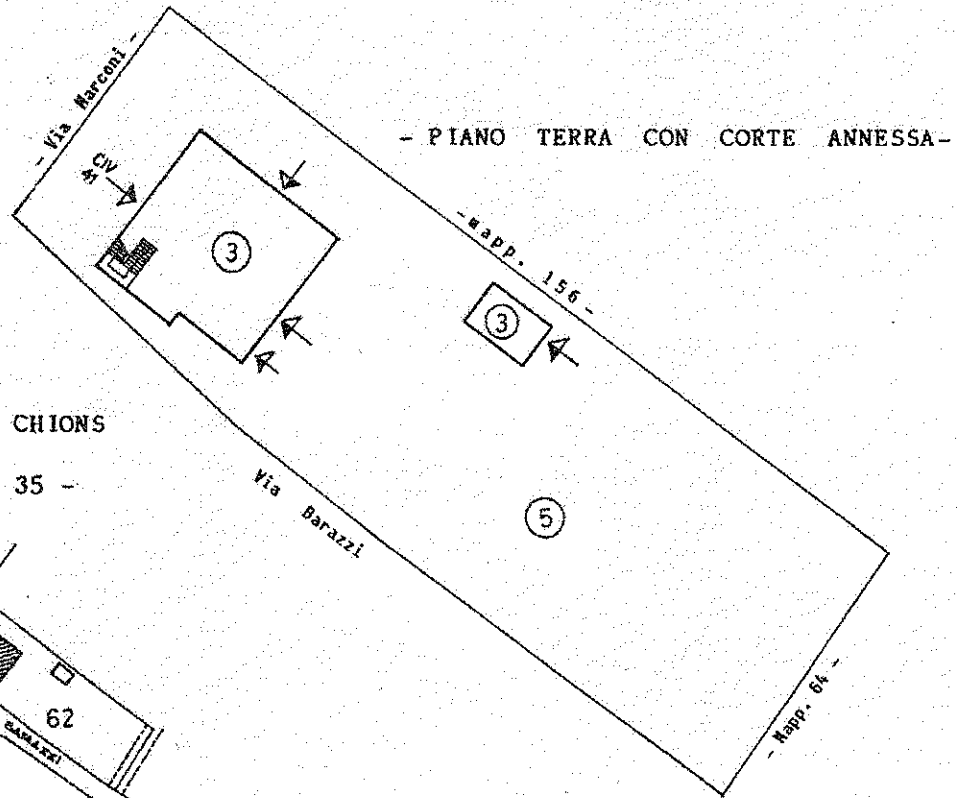
Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA COMAND. Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: CHIONS
Foglio: 35
Richiedente: CAIROLI

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

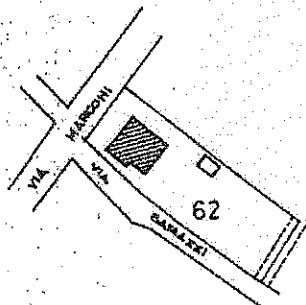
7-Ott-2014 8:44
Prot. n. PNG094227/2014

ELABORATO PLANIMETRICO
(Rif. Tipo Mappale n° del)



Comune di CHIONS

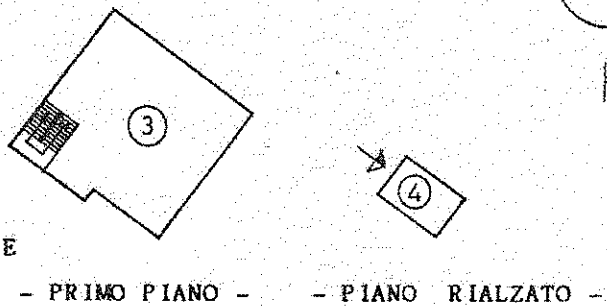
- FOGLIO 35 -



- SCALA 1 : 2000 -



- SUB 3 - NEGOZIO p.t.-1°p.
- SUB 4 - GARAGE p. rialzato
- SUB 5 - BENE COMUNE NON CENSIBILE
(Piazzale-giardino)



Chions, Li 24 giugno 1991

IL TECNICO

Prima Planimetria in atti

MODULARIO
F. fig. rend. 487

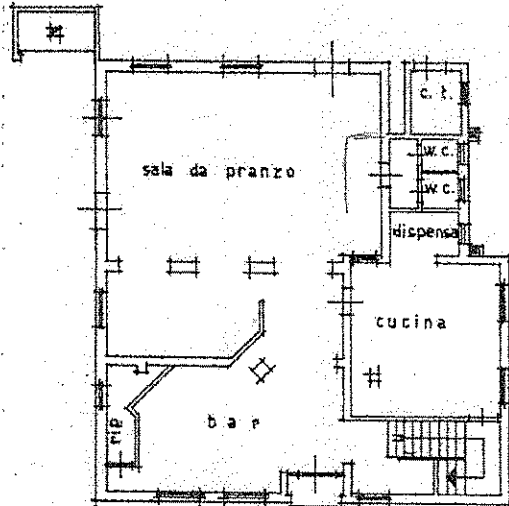


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

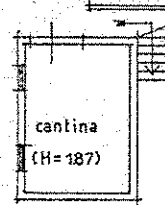
MOD. BN (CEL)

LIRE
250

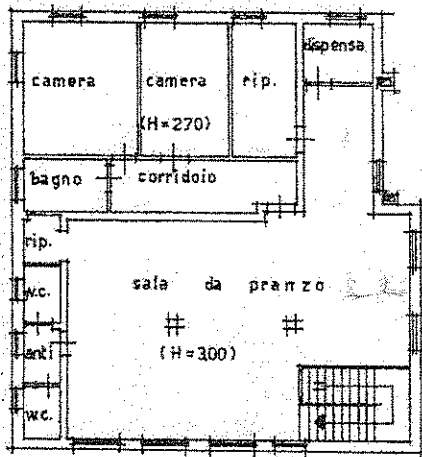
Planimetria di u.i.u. in Comune di C.H.I.O.N.S. via M.A.R.C.O.N.I. civ. 41



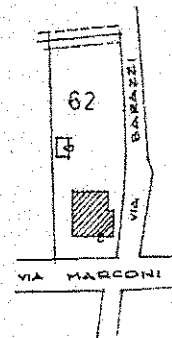
— PIANO TERRA —
(H=300)



— PIANO SEMINTERRATO —



PRIMO PIANO



— SCALA 1:2000 —

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Edilizio Urbano, Situazione al 07/10/2014 - Comune di CHIONSIS (C640) - Foglio: 35 Particella: 62 - Subalterno 3 - VIA MARCONI 41 in 1° piano, 1a)

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. ELIO VERONA</u> (titolo, cognome e nome) GEOMETRI	RISERVATO ALL'UFFICIO 3333
Data presentazione: 17/07/1991 - Data: 07/10/2014 - n. PN0094237 - Richiedente CAIROLI MONICA Foglio: 35 Particella: 62 - Subalterno 3 - C.A. (199/1998) alla scala di:	della provincia di <u>VENEZIA</u> n. <u>1544</u>	

MODULARIO
F. Ig. rend. 487



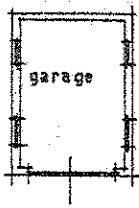
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

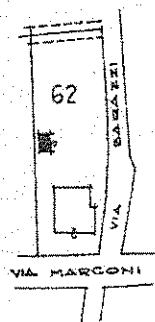
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di CHIONS via MARCONI civ. 41

Comune di CHIONS (C640) - Comune di CHIONS (C640) - F. 1/1 - Subaltemio 4 - Via MARCONI, Civ. 41, piano 1.

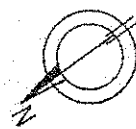


— PIANO RIALZATO —
(H = 2,47)



SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. ELIO VERONA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 17/07/1991 - Data: 07/10/2014 - n. PN0094239 - Richiedente CAIROLI MONICA F. <u>62</u> della provincia di <u>VENEZIA</u> n. <u>1544</u>	(Catasto Edilizio Urbano)	3362



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2014

Data: 07/10/2014 - Ora: 08.44.27

Segue

Visura n.: PN0094223 Pag: 1

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio e Servizi Catastrali

Dati della richiesta	Codice fiscale Fabbricati siti nel comune di CHIONS (Codice: C640) Provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIONS(Codice C640) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		35	62	3			C/1	4	312 m ²	Euro 3.577,19	Dati derivanti da: VIA MARCONI G. n. 41 piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 n. 67880. 1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n. PN0242361) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Notifica
2		35	62	4			C/6	1	20 m ²	Euro 26,86	VIA MARCONI G. n. 41 piano: I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 n. 67881. 1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n. PN0242362) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Notifica

Immobile 1: Notifica: 3051/1997

Immobile 2: Notifica: 3051/1997

Totale: m² 332 Rendita: Euro 3.604,05

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/10/2014 - Ora: 08.44.27 Fine

Visura n.: PN0094225 Pag: 2

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA del 28/05/2008 Voltura n. 6106-1/2008 in atti del 24/06/2008 (protocollo n. PN0144532) Repertorio n.: 140129 Rogante: NOTTAO SANTOMAURO Sede: VILLORBA Registrazione: UIU Sede: TREVISO n. 11407 del 06/06/2008 SUBINGRESSO DI EREDI DI SOCIO DEFUNTO		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 28330 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CAIROLI