
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**



contro: 


N° Gen. Rep. **153/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
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 Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Descrizione zona: Zona periferica rispetto al centro di Concordia Sagittaria, a ridosso della statale che porta a Venezia

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

PROPR.1/2

foglio 4, particella 70, indirizzo VIA TESON 67, piano T-1, comune CONCORDIA SAGGITARIA, categoria A/3, classe 1, consistenza 3, superficie 56, rendita € 101,79,

PROPR.1/2

foglio 4, particella 71, subalterno 4, indirizzo VIA TESON 67, piano T-1, comune CONCORDIA SAGGITARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 165, rendita € 232,41

2. Possesso

Bene: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Teson 67 - Concordia Sagittaria (Venezia) - 30023

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Concordia Sagittaria (Venezia)**
Località/Frazione **Teson**
vai **Teson 67**

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 economico [A3] sito in frazione: **teson, via Teson 67**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

PROPR.1/2 [redacted] foglio
4, particella 70, indirizzo VIA TESON 67, piano T-1, comune CONCORDIA SAGGITARIA, categoria
A/3, classe 1, consistenza 3, superficie 56, rendita € 101,79

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

PROPR.1/2 [redacted]
PROPR.1/2, foglio 4, particella 71, subalterno 4, indirizzo VIA TESON 67, piano T-1, comune
CONCORDIA SAGGITARIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 165, rendita €
232,41

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: attualmente in catasto risultano due unità immobiliari distinte (mappale 70 e mappale 71). in realtà sono unite in una unica e presentano delle difformità a partizioni interne.

Regolarizzabili mediante: pratica 3SPC e pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: fusione delle due unità immobiliari e ridefinizione degli spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare residenziale unifamiliare costituita da un singolo edificio su area di pertinenza che si sviluppa su tre piani fuori terra, due ad uso abitativo (zona giorno e zona notte) ed uno ad uso sottotetto non praticabile. E' presente un'area a verde sui lati dell'edificio ad esclusione del fronte che si affaccia direttamente sulla viabilità a doppio senso di marcia di via Teson. L'immobile si trova nel comune di Concordia Saggitaria, in zona periferica rispetto al centro.

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da berisa zejnulah e la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO PIETRO MARIA DE MEZZO in data 19/02/2002 ai nn. 329380; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/02/2002 ai nn. 6214/1142; Importo ipoteca: € 169.397,86; Importo capitale: € 84.698,93.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] ante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 05/05/2016 ai nn. 1547/2016 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/06/2016 ai nn. 17109/11654.

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: 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]
[REDACTED] PROPRIETA' 1/1 proprietario/i ante ventennio al 19/02/2002 . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
PROPR.1/2 [REDACTED]
PROPR.1/2 dal 19/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 19/02/2002, ai nn. 329379; trascritto a VENEZIA, in data 22/02/2002, ai nn. 6213/4514.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 787
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/07/1959 al n. di prot. 787

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: abitabilità
Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/01/1960 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO MAGAZZINO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/03/1964 al n. di prot.

Numero pratica: 7999/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Rilascio in data 23/02/1996 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE E MODIFICHE ALLE PARTIZIONI INTERNE

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE PRATICA DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Descrizione delle opere da sanare: MODIFICHE INTERNE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	SOTTOZONA C1
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ESTRATTO ALLEGATO
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

TRATTASI DI UNA ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA CHE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA DI CUI DUE RESIDENZIALI (PIANO TERRA ZONA GIORNO E PIANO PRIMO ZONA NOTTE) ED UNO NON PRATICABILE (SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO). ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN CANCELLO POSTO DIRETTAMENTE SULLA VIABILITA' A DOPPIO SENSO DI MARCIA DI VIA TESON. L'UNITA' IMMOBILIARE E' SUDDIVISA AL PIANO TERRA IN INGRESSO, CUCINA CON RIPOSTIGLIO, BAGNO E SOGGIORNO; IL PIANO PRIMO COLLEGATO CON UNA SCALA A DOPPIA RAMPA E' SUDDIVISO IN DISIMPEGNO, TRE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO E SERVIZIO IGIENICO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **228,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI TROVA NON IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, PRESENTA DISTACCHI DI INTONACO, CREPE, SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI, GRONDAIE E COPERTURE CHE NECESSITANO DI MANUTENZIONE E/O SOSTITUZIONE. PRESENTA INFILTRAZIONI DI UMIDITA' ALL'INTERNO. NON E' DOTATA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA ED ESTERNA NECESSITA' DI INTERVENTI DI RIPRISTINO. L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' RISPONDENTE ALLE NORME ATTUALMENTE IN VIGORE.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: linoleum condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	162,00	€ 400,00
ACCESSORIO ESTERNO	sup reale lorda	0,50	33,00	€ 400,00

195,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1960

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano terra e piano primo al 100%, la superficie degli accessori esterni all'abitazione al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta (giardino). 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;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Saggitaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Concordia Saggitaria e Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 400,00

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	162,00	€ 400,00	€ 64.800,00

ACCESSORIO ESTERNO	33,00	€ 400,00	€ 13.200,00
--------------------	-------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
Valore corpo	€ 78.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	195,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00

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%) € 19.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

COMUNE+CATASTO € -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: € 57.000,00

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

Data generazione:
21-02-2017 16:02:42

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

182



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
150

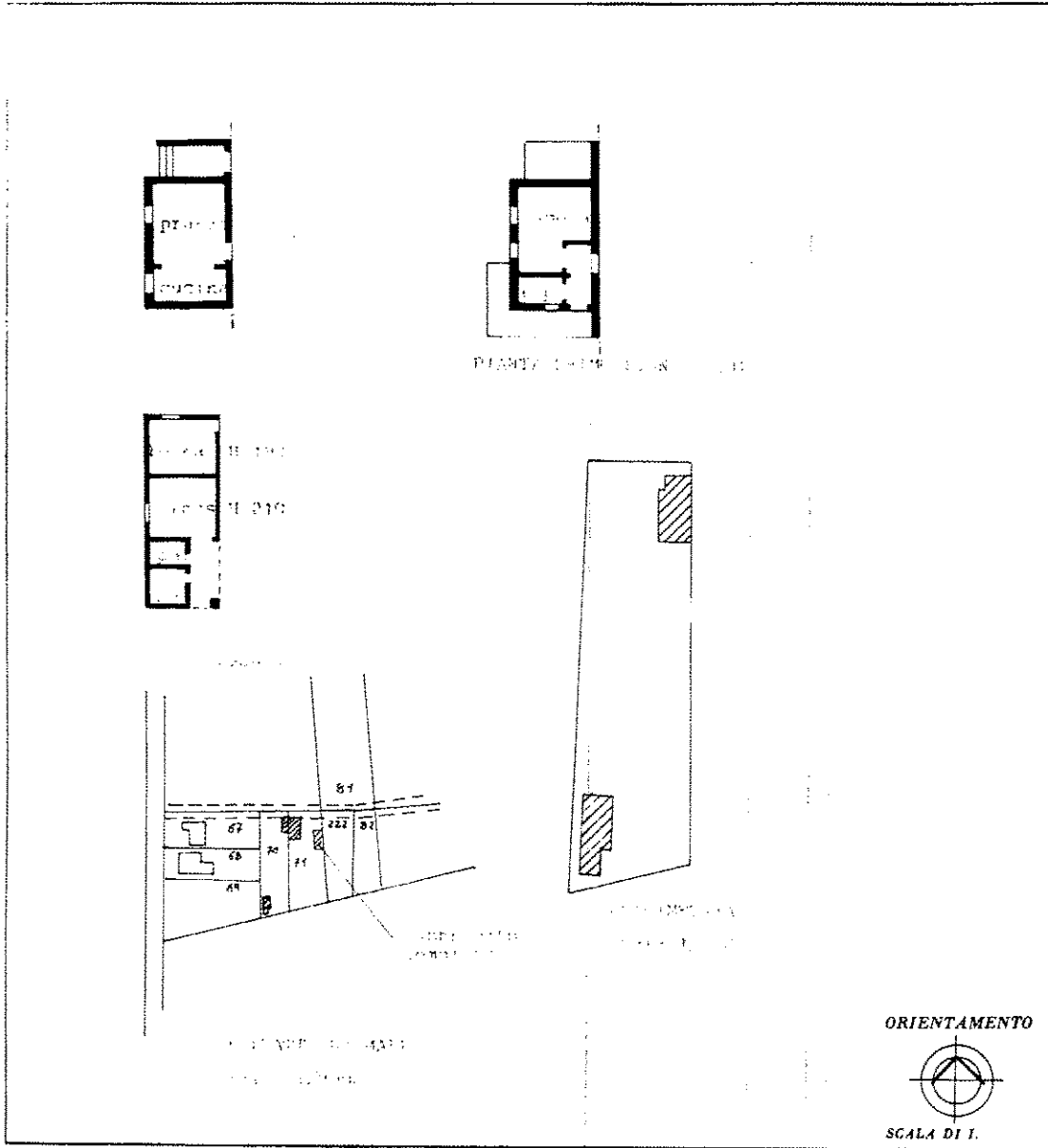
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETI LEGGE 12 APRILE 1978 N. 545

Dimensioni dell'immobile situato nel Comune di CONCORDIA SAGITTARIA Via [REDACTED]

[REDACTED]

Sublegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale n. [REDACTED]



DERIVA DA FG. 4 MAPP. 70-71 PER FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERNE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1446
FG.	4
MAPP.	70

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA 24-02-88

Firma: Ordine degli Architetti
della Provincia di Venezia
[REDACTED]
N. 1355

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - Foglio: 4 - Particella: 70 - Subalterno: 0 >
L. 13/01/01
VIA TESON n. 67 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487



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

MOD. EN (CEU)

LIRE
250

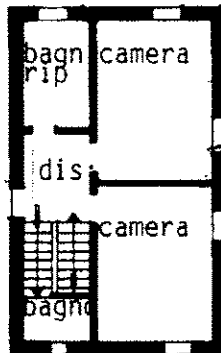
Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA via TESON

civ.



PIANTA PIANO TERRA H=3.10

1/2



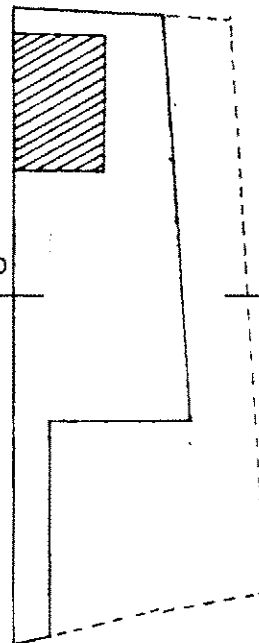
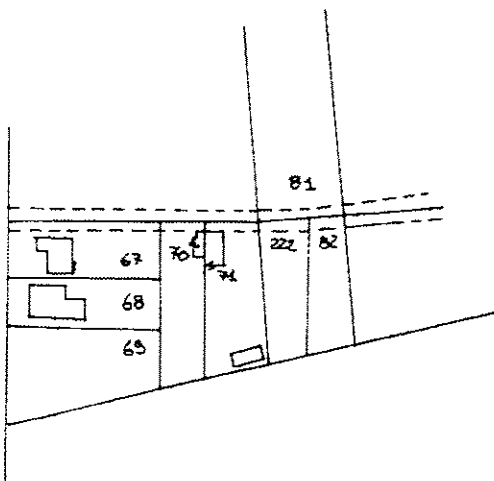
PIANTA PIANO PRIMO H= 3.10

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000
FG. 04 MAPP. 71

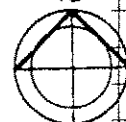
scoperto in uso
esclusivo

altre unità

2/2



ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 200

PER FRAZIONAMENTO FG. 04 MAPP. 71 SUB 1 ASSUME FG. 04 MAPP. 71 SUB 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 4 - Particella: 71 - Subalterno: 4 >
VIA TESON n. 67 piano: T-1;

Ultima planimetria in vigore
Denuncia di variazione X
Data presentazione: 14/10/1991 - Data: 13/02/2017 - n. T87407 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 2 - Formale di acquisizione: A4 (210x297) - Formale stampa: A4 (210x297)
F. 04 sub. 4

Compilata dal ARCH. [REDACTED]
(Titolo, cognome e nome)
DIRETTORE ARCHITETTI
VENEZIA
DRA66L24C83H
1888
GLI ARCHITETTI
ANTONIO
ANGELUCCI
della provincia di VENEZIA
data Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

140
2214

MODULARIO
Fig. rend. 487

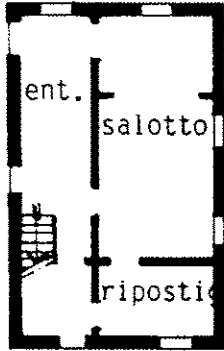


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

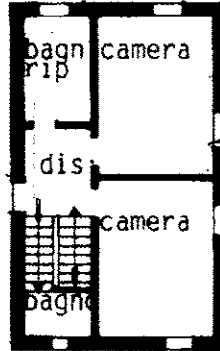
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA via TESON civ.



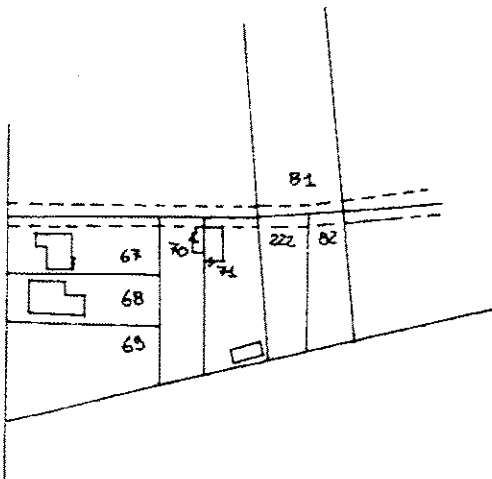
PIANTA PIANO TERRA H=3.10

1/2



PIANTA PIANO PRIMO H= 3.10

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000
FG. 04 MAPP. 71

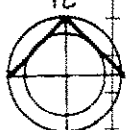


scoperto in uso
esclusivo

2/2

altre unità

ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 200

PER FRAZIONAMENTO FG. 04 MAPP. 71 SUB 1 ASSUME FG. 04 MAPP. 71 SUB 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 4 - Particella: 71 - Subalterno: 4 >
VIA TESON n. 67 piano: T-1;

Dichiarazione di NG
Denuncia di variazione
F. 04 sub. 4

Compilata dal ARCH. [REDACTED]
(Titolo, cognome e nome)
ARCHITETTI
VENEZIA
ANTONIO
ANGELUCCI
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
94
2214