

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **199/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 – Negozio

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: Residenziale centrale

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/1

foglio 10, particella 1626, subalterno 3, indirizzo Via Enrico Fermi, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/1, classe 9, consistenza 73, superficie 73, rendita € 1413.80

2. Possesso

Bene: Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 – Negozio

Corpo: Negozio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Accesso da Via E. Fermi - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Accesso da Via E. Fermi e da Via G. Carducci - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.,
S.p.a.

Equitalia Nord

5. Comproprietari

Beni: Accesso da Via E. Fermi e da Via G. Carducci - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Accesso da Via E. Fermi e da Via G. Carducci - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Misure Penali: --

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Accesso da Via E. Fermi e da Via G. Carducci - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Corpo: Negozio

Continuità delle trascrizioni: NO

Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

8. Prezzo

Bene: Accesso da Via E. Fermi e da Via G. Carducci - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Negozio

Prezzo di stima : € 94.900,00

Prezzo a base d'Asta: € 80.665,00

Premessa

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il giorno 25.01.2019, alla presenza del custode con accesso forzoso.

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

La formazione dei lotti.

Gli immobili stimati per natura e consistenza sono divisibili e per questo sono stati predisposti quattro lotti immobiliari tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

La presente relazione riguarda il LOTTO PRIMO.

LOTTO PRIMO - Fg.10 Map.1626 Sub.3 Negozio (oggetto di stima)

LOTTO SECONDO - Fg.10 Map.1626 Subb.9-15-29 Appartamento, garage e cantina

LOTTO TERZO - Fg.10 Map.1644 Area urbana mq.20 (striscia di terreno occupata da parcheggi)

LOTTO QUARTO - Fg.10 Map.1645 Area urbana mq.28 (striscia terreno di risulta)

Bene in San Stino Di Livenza (VE)

Accesso da Via E. Fermi

Lotto: 01 - Negozio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

- Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

- Si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena.

Dalla certificazione notarile emerge che la storia ventennale dell'immobile presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma solo per alcuni si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in San Stino Di Livenza (VE) CAP: 30029, Via E. Fermi

Note: Negozio sub.3 - Piano Terra

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà 1/1 a

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà per 1/1

foglio 10, particella 1626, subalterno 3, indirizzo Via Enrico Fermi, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/1, classe 9, consistenza 73, superficie 73, rendita € 1413.80

Derivante da:

Atto di compravendita del notaio De Mezzo Pietro Maria del 26/04/2006 rep. 397498/57873 trascritto il 11/05/2006 rep. 20644/11864

Confini:

L'immobile confina con il sub. 32, sub. 23 (vano scale b.c.n.c.), sub. 25 (portico b.c.n.c.), sub. 28 (area scoperta b.c.n.c.).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato condominiale, dove è ubicato l'immobile stimato, ha destinazione per residenze, uffici e commercio e si trova nel centro storico del Comune di San Stino di Livenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: Municipio di San Stino di Livenza (Buona), Ufficio Postale (Buona), Piccole attività commerciali (Buona), Bar e ristoranti (Buona), Palazzetto dello Sport (Buona), Stadio di calcio (Buona), Cinema e teatro (Buona), Scuola primaria e secondaria (Buona), Carabinieri (Buona), Centro sportivo (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Castello di San Stino di Livenza.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 2000 mt., Corriera 300 mt., Cimitero 1000 mt., Scuola primaria e secondaria 400 mt., Centro sportivo 300 mt., Palazzetto dello Sport 600 mt., Stadio di calcio 500 mt., Carabinieri 300 mt., Cinema e teatro 600 mt., Municipio 150 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'accesso è stato forzoso con l'intervento del fabbro.

Vedasi verbale redatto dal custode giudiziario.

Si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che ha verificato l'assenza di contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di San Donà di Piave in data 19/02/2008 ai nn. 406869/61178; Registrato a San Donà di Piave in data 27/02/2008 ai nn. 816/1T; Iscritto/trascritto a San Donà di Piave in data 28/02/2008 ai nn. 7461/1584; Importo ipoteca: € 3160000; Importo capitale: € 1580000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Portogruaro in data 30/01/2012 ai nn. 314 in data 07/02/2012 ai nn. 4119/549; Importo ipoteca: € 63834,68; Importo capitale: € 62357,68.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nord s.p.a.;

Derivante da: concessione amministrativa/riscossione in data 11/05/2016 ai nn. 1096/11316 in data 16/05/2016 ai nn. 15060/2567; Importo ipoteca: € 364311,96; Importo capitale: € 182155,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di in data 19/07/2017 ai nn. 2558/2017 iscritto/trascritto a in data 03/08/2017 ai nn. 26170/17330.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non rilevate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Somma di euro 7.852,04 che riguarda più unità immobiliari e non solo quelle oggetto di esecuzione. (si allega copia decreto ingiuntivo)

Millesimi di proprietà:

Sub.3 - Millesimi 68

Rilevati dalla tabella millesimale trasmessa dall'amministratore condominiale che si allega.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Vedi regolamento condominio allegato

Attestazione Prestazione Energetica:

Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Delibera condominiale per procedere legalmente nei confronti della per il completamento dei lavori sul condominio per garantire l'accesso alle autorimesse. (si allega delibera condominiale) -Decreto ingiuntivo Tribunale di PN RG 1665/2018 del condominio contro , per la somma di euro 7.852,04. Il decreto riguarda più unità e non solo quelle oggetto di esecuzione. (si allega copia decreto). SALVO ALTRI SUCCESSIVI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

09/06/2005 al 26/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 09/06/2005, ai nn. 386088/56033; trascritto a , in data 16/06/2005, ai nn. 25895/15263.

Titolare/Proprietario:

07/11/2005 al 26/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 07/11/2005, ai nn. 390946/56764; trascritto a , in data 22/11/2005, ai nn. 47954/27645.

Titolare/Proprietario:

dal 26/04/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 26/04/2006, ai nn. 397498/57873; trascritto a , in data 11/05/2006, ai nn. 20644/11864.

Note: Tenuto conto alle diverse e numerose provenienze (proprietà diverse) dei mappali che hanno costituito la particella su cui oggi insiste il complesso condominiale, la registrazione, senza cronologia, delle differenti date di trasferimento sul programma, non risultavano di chiara lettura. Per questo motivo si veda la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1988, a firma del Notaio ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena, la quale distingue chiaramente la provenienza delle particelle per singola proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.C. 5769 del 18/09/2007 - pratica 06P/0211 - prot. 20257/14971

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Edificio commerciale e residenziale mediante demolizione dei fabbricati esistenti

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Numero pratica: P.C. 5984 del 09/01/2009 - pratica 100 - prot. 0013197/368

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: P.C. 6299 del 23/05/2011 - pratica 46 - prot. 0005387/7439

Intestazione:

Per lavori: Variante in corso d'opera e completamento

Oggetto: variante

Numero pratica: Prot. 7579/12399 del 06/09/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

7.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: La regolarità edilizia è verificata per le sole unità immobiliari stimate e non per le altre unità in condominio e neanche per le parti comuni condominiali.

E' stato richiesto in data 25.10.2018 il certificato d'insussistenza provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41, della Legge 28.02.1985, ad oggi il comune non ha rilasciato il documento.

7.2 **Conformità urbanistica**

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	3909 del 09/11/1999
Zona omogenea:	A - Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

**LOTTO PRIMO
IN SAN STINO DI LIVENZA
NEGOZIO**

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici catastali e dalle fotografie allegate. La zona dove si trova il bene, posta nel centro di San Stino di Livenza, è caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale ad uso negozio, un antibagno e un bagno come rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per il suo utilizzo manca il completamento dell'impianto elettrico e la tinteggiatura delle pareti.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà per 1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: - ---

Altezza utile interna: circa m. 3.20

L'intero fabbricato condominiale è composto da n. 5 piani complessivi di cui:

Fuori terra n. 4
Interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di recente costruzione è in buono stato di manutenzione generale.

Per il completamento dei lavori manca ancora da terminare l'impianto elettrico ed eseguire la tinteggiatura interna dei locali.

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, omesse descrizioni, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione. Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi (impianti non collegati alle utenze) per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione,

Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: non rilevabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non in funzione conformità: non rilevato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevato
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: i pavimento radiante conformità: dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata e arrotondata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali mentre i muri in comune al 50%.

Il prezzo unitario tiene già conto del costo per le opere di completamento (vedi descrizione) e dei millesimi in proprietà nonché della parti comuni riportate nelle planimetrie catastali e nel regolamento di condomino depositato e visionabile presso l'amministratore.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	1,00	73,00	€ 1.300,00

Mq.73,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

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: Agenzie immobiliari di San Stino di Livenza e valori OMI (Agenzia dell'Entrate).

8.2 Valutazione corpi:**Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	73,00	€ 1.300,00	€ 94.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.900,00
Valore corpo	€ 94.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	73,00	€ 94.900,00	€ 94.900,00

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%)	€ 14.235,00
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:	€ 80.665,00
---	-------------

8.5 Regime fiscale della vendita: IVA

* * * * *

Allegati

PER TUTTI I LOTTI

Aggiornamento visure ipotecarie.
Richiesta Agenzia delle Entrate contratti affitto.
Certificazione notarile.
Copia atto provenienza.
Regolamento di condominio e millesimi.
Copia decreto ingiuntivo.
Copia Verbale assemblea condominiale procedura legale contro
Visure, estratti e planimetrie catastali.
Richiesta certificate non sanzionatorio.
Permessi Edilizi ed elaborati grafici.
Agibilità.
Collaudo static.
Certificato regolare esecuzione impianto riscaldamento.
Certificato regolare esecuzione impianto elettrico.
Attestato di Certificazione Energetica.
Fotografie degli immobili.

Data generazione:
05-02-2019 11:02:08

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

