

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IFIS NPLSERVICING S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **131/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.01.2022

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

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 Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: zona periferica rispetto al centro abitato, accessibile attraverso una strada asfaltata a doppio senso di marcia ma di limitate dimensioni

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

- PROPRIETA' 1/1, foglio 3, particella 52, subalterno 5, indirizzo VIA BURIDA 5, piano T-1, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 2, consistenza VANI 5,5, superficie 125, rendita € 207,36,

- PROPRIETA' 1/1, foglio 3, particella 52, subalterno 4, indirizzo VIA BURIDA 5, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 7, consistenza MQ.14, superficie MQ.17, rendita € 22,41

2. Possesso

Bene: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: VENETO BANCA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Burida 5 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
via Burida 5

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 via Burida 5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- PRO-

PRIETA' 1/1, foglio 3, particella 52, subalterno 5, indirizzo VIA BURIDA 5, piano T-1, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria A/3, classe 2, consistenza VANI 5,5, superficie 125, rendita € 207,36

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- PRO-

PRIETA' 1/1, foglio 3, particella 52, subalterno 4, indirizzo VIA BURIDA 5, piano T, comune SANTO STINO DI LIVENZA, categoria C/6, classe 7, consistenza MQ.14, superficie MQ.17, rendita € 22,41

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova in posizione periferica rispetto al centro di San Stino di Livenza, nelle vicinanze del fiume Livenza, accessibile attraverso una stradina asfaltata di limitate dimensioni.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

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 volontaria annotata a favore di VENETO BANCA S.P.A., _____; Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO FERRETTO LORENZO in data 29/01/0009 ai nn. 60340/15434; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/02/0009 ai nn. 4189/741; Importo ipoteca: € 315.000,00; Importo capitale: € 175.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/10/0020 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/11/0020 ai nn. 33146/22994.

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: 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: | | propr.1/10 | |
| | propr.1/10 | propr.1/10 | il |
| | propr. 1/10 | propr. 1/10 | il |
| | propr. 1/10 | propr. 1/10 | il |

21/07/2001 al 28/01/2009 . In forza di denuncia di successione; trascritto a VENEZIA, in data 28/12/2001, ai nn. 42959/29113.

Titolare/Proprietario: PROPR. 1/1 dal
28/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FERRETTO LORENZO, in data 28/01/2009, ai nn. 60339/15433; trascritto a VENEZIA, in data 09/02/2008, ai nn. 4188/2575.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 394

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISANAMENTO, AMPLIAMENTO, RIATTAMENTO E MODIFICHE INTERNE DI UN FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/0079 al n. di prot. 2403

Rilascio in data 21/08/1979 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/05/1983 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|--|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | E3 - AGRIGOLA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UN IMMOBILE USO CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA (TERRA E PRIMO) COLLEGATI DA UNA SCALA INTERNA. E' PRESENTE UN LOCALE AUTORIMESSA ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO CON PORTONE CON APERTURA MANUALE. L'INTERA PROPRIETA' COMPRENDE AREA DI PERTINENZA ESTERNA IN PARTE INERBATA E IN PARTE CON GHIAIA, RECINTATA. L'IMMOBILE E' INTONACATO E DOTATO DI IMPIANTI ESSENZIALI. IL PIANO TERRA E' SUDDIVISO IN CUCINA, SOGGIORNO, INGRESSO E SCALE CHE PORTANO AL PIANO PRIMO. IL PIANO PRIMO E' SUDDIVISO IN CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, RIPOSTIGLIO E POGGIOLO ACCESSIBILE DAL CORRIDOIO.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979-1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 5; 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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI TROVA INTONACATO, SENZA PITTURA FINALE, DOTATO DI IMPIANTI INDISPENSABILI. NON PRESENTA INFILTRAZIONI E/O PERDITE E NON NECESSITA DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone**

Manto di copertura **materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone**

Pareti esterne **materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti**

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

Scale **posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** 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: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE | superf. esterna lorda | 1,00 | 116,00 | € 700,00 |
| | | | | |
| POGGIOLO | sup lorda di pavimento | 0,50 | 5,00 | € 700,00 |
| | | | | |
| | | | 121,00 | |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

A

1. Autorimessa

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 15,00 mq

Valore a corpo: € **4000**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione con split interno e macchina esterna
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Santo Stino di Livenza. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%. L'importo unitario comprende anche l'area di pertinenza. Il locale uso autorimessa viene quantificato a corpo. 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 Santo Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Santo Stino di Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.700,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE | 116,00 | € 700,00 | € 81.200,00 |
| POGGIOLO | 5,00 | € 700,00 | € 3.500,00 |
| Valore corpo | | | € 84.700,00 |
| Valore accessori | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 88.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 88.700,00 |

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] con annesso Autorimessa | 121,00 | € 88.700,00 | € 88.700,00 |

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%) | € 13.305,00 |
| 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: | € 75.395,00 |
|---|--------------------|

Data generazione:
23-12-2021 16:12:58

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri