

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione
Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **15/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
ABITAZIONE IN COMPLESSO
CONDOMINIALE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Pramaggiore (VE)
Via Puccini 30

Lotto: 001

ABITAZIONE IN COMPLESSO CONDOMINIALE

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:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà di 1/2 di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 603, subalterno 2, indirizzo Via Puccini 30, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 16, superficie 17, rendita € 27.27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 603, subalterno 3, indirizzo Via Puccini 30, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie 103, rendita € 284.05

Nel rogito è indicato anche il sub. 1, bene comune non censibile quale scoperto comune ai sub 2 e 3.

Conformità catastale:

Vi sono difformità riguardo porte interne, parziale chiusura del posto auto aperto ed è stata modificata l'altezza del fabbricato riducendo l'altezza netta di piano, da 2.70 a 2.60. Esistono all'esterno sul giardino pertinenziale alcuni fabbricati accessori in legno realizzati abusivamente che vanno demoliti.

Oneri Totali per rifacimento pratica catastale: € 1.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

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 esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Sperandeo in data 17/01/2007 rep.n. 53742; Iscritta a Venezia in data 22/01/2007 ai nn. 3023/673; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione a rogito di Equitalia in data 22/07/2009 atto n. 110528/113; Iscritta a Venezia in data 13/08/2009 ai nn. 29689/6466; Importo ipoteca: € 68576.76; Importo capitale: € 137153.52.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione; A rogito di Equitalia in data 18/08/2009 atto n. 118263/119; Iscritta a Venezia in data 24/08/2009 ai nn. 30263/6607; Importo ipoteca: € 59884.42; Importo capitale: € 29942.21.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/01/2018 rep.n. 4156/2017 trascritto a Venezia in data 29/01/2018 ai nn. 3161/2217.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali in quanto non vi è un'amministratore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] dal 17/01/2007 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sperandeo, in data 17/01/2007, rep.n. 53741; trascritto a Venezia, in data 22/01/2007, ai nn. 3022/1844.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 23/06/2005 al n. di prot. P200518

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Rilascio in data 15/11/2005 al n. di prot. P2005518V1

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 6116

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/10/2006 al n. di prot. P200518V3

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità

Rilascio in data 21/11/2006 al n. di prot. 23/2006

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo modifiche interne e parziale chiusura del posto auto aperto, è stata modificata l'altezza del fabbricato riducendo l'altezza netta di piano, da 2.70 a 2.60. Esistono all'esterno sul giardino pertinenziale alcuni fabbricati accessori in legno realizzati abusivamente che vanno demoliti. E' onere dell'acquirente la verifica della sanabilità della chiusura parziale del posto auto e il sottoscritto non assume in merito alcuna responsabilità.

Oneri Totali di regolarizzazione (sanatoria): € 3.000,00 a stima

Altre informazioni devono essere richieste al comune di Pramaggiore

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio con posto auto e giardino pertinenziale al piano terra in fabbricato condominiale sviluppato su due piani fuori terra. Il lotto è recintato su tutti i lati con muretto e rete metallica, con cancelli pedonale e carraio ad azionamento motorizzato. L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, due bagni, corridoio notte, due camere, lavanderia, sottoscala, portici, posto auto. Le finiture sono con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno, rivestimento pareti bagni e cucina in piastrelle, portici, posto auto e sottoscala in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuri in legno verniciato, porte interne in legno verniciato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento autonomo alimentato a gas di rete e di acquedoto da rete comunale. Nel soggiorno vi è una stufa in muratura a legna, l'impianto di riscaldamento con caldaia atmosferica ubicata nel sottoscala. Non si è in grado di certificare la conformità di detti impianti riguardo la corretta e prescritta manutenzione e quindi il CTU non assume alcuna responsabilità in merito ai medesimi, in quanto è onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme. L'edificio non è antisismico. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. Esistono all'esterno sul giardino pertinenziale alcuni fabbricati accessori in legno realizzati abusivamente che vanno demoliti. Si richiama la servitù di manutenzione degli impianti tecnologici sulle corti scoperte come indicata nel rogito di acquisto.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra abitazione	sup lorda di pavimento	104,50	1,00	104,50	€ 1.200,00
Posto auto piano terra	sup lorda di pavimento	16,88	0,60	10,20	€ 1.200,00
portici e sottoscala	sup lorda di pavimento	15,68	0,50	7,84	€ 1.200,00
terreno pertinenziale	A corpo				€ 10.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti di stima:**

comparazione di valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pramaggiore centro abitazioni civili valore unitario € 1100-1350/mq stato ottimo, valore unitario assunto pari a € 1200/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

8.2 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra abitazione	104,50	€ 1.200,00	€ 125.400,00
Posto auto piano terra	10,20	€ 1.200,00	€ 12.240,00
portici e sottoscala	7,84	€ 1.200,00	€ 9.408,00
terreno pertinenziale	A corpo	€ 15.000,00	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.048,00

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%)	€ 39.048,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5.500,00
Spese demolizione accessori esterni	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.000,00
---	---------------------

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Gli esecutati non sono, tra loro, coniugati ma risultano entrambi coniugati in regime di separazione dei beni con altro coniuge, come risulta dagli estratti di matrimonio allegati alla perizia.

Data generazione:
22-10-2018 17:10:49

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2018

Data: 07/09/2018 - Ora: 15.39.38

Segue

Visura n.: T185992 Pag: 1

Dati della richiesta	 Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRAMAGGIORE (Codice: G981) Provincia di VENEZIA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRAMAGGIORE(Codice G981) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	603	2			C/6	9	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 27,27	VIA GIACOMO PUCCINI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		10	603	3			A/2	2	5,5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte**; 101 m ²	Euro 284,05	VIA GIACOMO PUCCINI n. 30 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 16/11/2016 con prot. n. VE0113699/2016 del 27/10/16

Totale: vani 5,5 m² 16 Rendita: Euro 311,32



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2018 - Ora: 15.39.39
Visura n.: T185992 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA
ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in altri atti 23/01/2007 Repertorio n.: 53741 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede:
AZZANO DECIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1844.1/2007)

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0201764 del 09/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pramaggiore

Via Puccini

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 603
Subalterno: 3

Compilata da:
Fontanel Tania

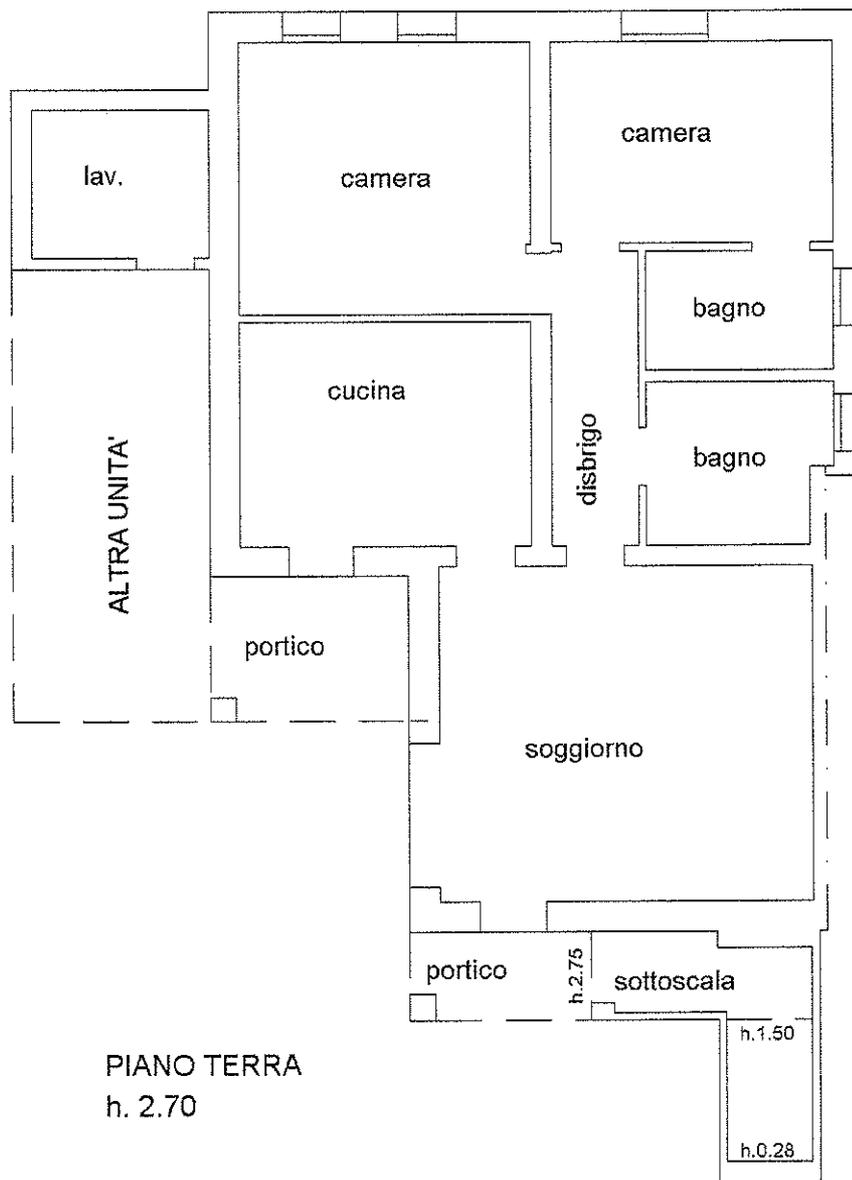
Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Venezia

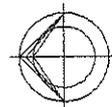
N. 1780

Scheda n. 1

Scala 1:100



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2018 - n. T191270 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2018 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 10 - Particella: 603 - Subalterno: 3 >
VIA GIACOMO PUCCINI n. 30 piano: T;

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE BUGNIO

Vis tel. (0.90 euro)



Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 726,000 X 552,000 metri

Comune: PIRAMGCIORRE
 Foglio: 10

N=19100

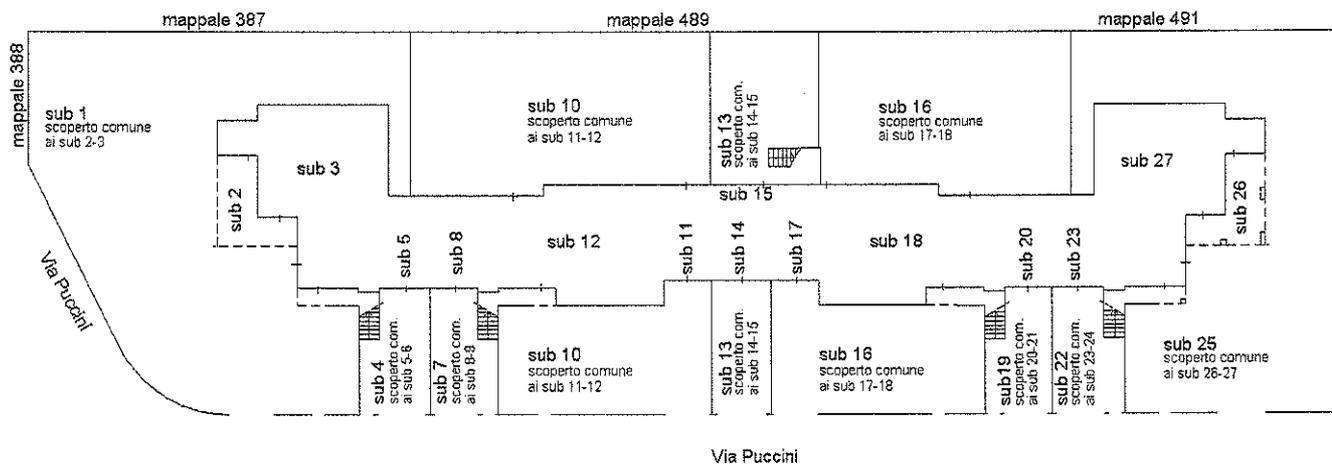
E=5800

I Particella: 603

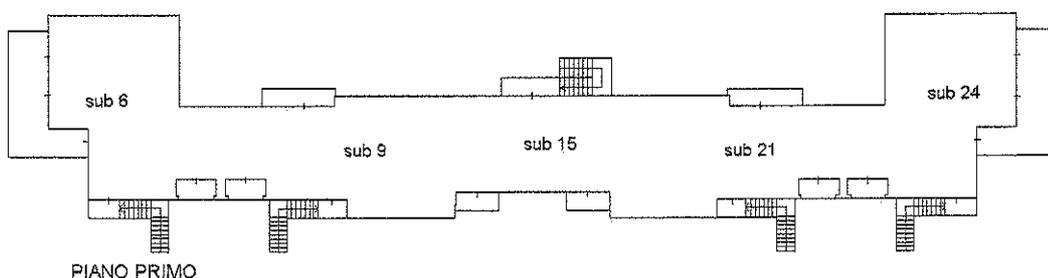
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Fontanel Tania
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Venezia N. 1780

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Pramaggiore Protocollo n. VE0201764 del 09/11/2006
Sezione: Foglio: 10 Particella: 603 Tipo Mappale n. 158955 del 19/09/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PLANIMETRIA PIANO TERRA CON SCOPERTI



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0201764 del 09/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pramaggiore

Via Puccini

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 603

Subalterno: 2

Compilata da:
Fontanel Tania

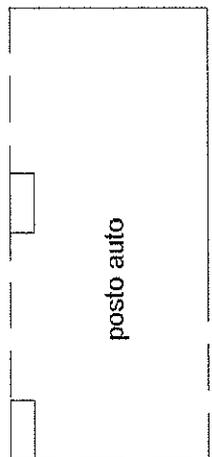
Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Venezia

N. 1780

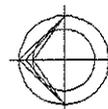
Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA
h. 2.75

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2018 - n. T191269 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)