
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: 


N° Gen. Rep. **6/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001-abitazione
civico 7**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: 

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano
Decimo

Telefono: 3397113077

Fax:

Email: archibert@libero.it

Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

Effettuato l'invio telematico della perizia più allegati e dell'istanza liquidazione
in data 02/08/2016 ID 2160 ore 18.20' e ID 2161 ore 18.28'

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] e [REDACTED], foglio 7, particella 1098, subalterno 2, indirizzo via bisciola, 7, piano T-1-2, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 202, rendita € 338,02,

bene comune non censibile: pertinenza ai sub. 2 e 3, foglio 7, particella 1098, subalterno 1, indirizzo via bisciola, 7, comune Pramaggiore,

[REDACTED] e [REDACTED] foglio 7, particella 1098, subalterno 3, indirizzo via bisciola, 7, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 32, superficie 38, rendita € 33,05

2. Possesso

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto Spa

5. Comproprietari

Beni: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bisciola, 7 - Bisciola di Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001-abitazione civico 7

Prezzo da libero: € 119.992,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pramaggiore (Venezia)
Località/Frazione Bisciola di Pramaggiore
via Bisciola, 7

Lotto: 001-abitazione civico 7

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bisciola di Pramaggiore,
via Bisciola, 7**

Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] Plena proprietà

comunione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Regime Patrimoniale:

Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] Plena proprietà

comunione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Regime Patrimoniale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] foglio 7, particella 1098, subalterno 2, indirizzo via bisciola, 7, piano T-1-2, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 202, rendita € 338,02

Derivante da: compravendita del 29-06-2006, rep.100550 notaio Bevilacqua Giorgio Pordenone

Confini: corte comune in pertinenza (sub.1) dello stesso mappale su tre lati, altra proprietà sub.6 stesso mappale su un lato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: bene comune non censibile: pertinenza ai sub. 2 e 3, foglio 7, particella 1098, subalterno 1, indirizzo via bisciola, 7, comune Pramaggiore

Derivante da: compravendita del 29-06-2006, rep.100550 notaio Bevilacqua Giorgio Pordenone

Confini: corte comune pertinenza esclusiva ai su.2 e 3 confinante con: altra proprietà su mapp.1063, altra proprietà su mapp.1098 sub.6, altra proprietà su mapp.1152, via bisciola.

Note: la corte è gravata da passaggio in favore dello stesso mappale 1098 sub.4,5,6 retrostanti (altra unità abitativa).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 7, particella 1098, subalterno 3, indirizzo via bisciola, 7, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 32, superficie 38, rendita € 33,05
Derivante da: compravendita del 29-06-2006, rep.100550 notaio Bevilacqua Giorgio Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area agricola periferica, insediamenti agricoli puntuali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [redacted], [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Bevilacqua Giorgio in data 29/06/2006 ai nn. 100551/22491 in data 17/07/2006 ai nn. 32126/7998; Importo ipoteca: € 280.000; Importo capitale: € 140.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [redacted], [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 29/12/2015 ai nn. 2337 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 21365/14501.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è un condominio, il fabbricato è diviso in due unità autonome senza parti comuni (bifamiliare)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/12/1998 al 29/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari; SI - - registrato a Portogruaro in data 12/04/1999 ai nn. 49/325 - trascritto a Portogruaro in data 01/10/1999 ai nn. 28300/17246.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 29/06/2006 ai nn. 100550/22490 - trascritto a Portogruaro in data 17/07/2006 ai nn. 32125/18450.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P200608
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/2006 al n. di prot. 3508
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: D200641
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: tombamento fosso e modifiche interne fabbricato residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/07/2006 al n. di prot. 9842

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 degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2015

Zona omogenea:	ZTO E2: agricolo produttiva
Norme tecniche di attuazione:	ART. 30 - SOTTOZONE E2 - AGRICOLE PRODUTTIVE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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-abitazione**

Il fabbricato è suddiviso, verticalmente, in due unità abitative distinte, al n. 7 con accesso diretto da via bisciola l'abitazione oggetto di perizia, sul retro un'altra unità abitativa con accesso sempre da via bisciola attraverso passaggio gravante sulla corte (sub.1) di pertinenza dell'immobile esecutato.

Trattasi di vecchio fabbricato probabilmente costruito intorno agli anni '65-'70, si sviluppa su tre livelli fuori terra, è accessibile da via bisciola attraverso corte interna in proprietà esclusiva (sub.1) su cui grava una porzione in uso promiscuo che garantisce l'accesso all'altra unità abitativa retrostante.

L'abitazione oggetto di perizia ha una superficie complessiva sui due piani di circa 168 mq., oltre a soffitta di mq.87/ca. un'altezza interna al piano terra e primo di cm. 280, al piano secondo di cm.190/media.

L'abitazione al piano terra è costituita da un ingresso principale su zona distribuzione-scale, locali abitativi soggiorno e cucina ai lati, un disimpegno, locale servizi e centrale termica ed un garage sul retro; al piano primo la zona notte con tre camere e due bagni.

Il piano secondo è destinato a soffitta non abitabile. La costruzione risulta idonea all'uso cui è destinata ed in mediocri condizioni generali. Le caratteristiche strutturali sono: involucro murario strutturale in laterizio, con paramenti esterni intonacati, solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde in legno, manto esterno in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera preverniciata.

Gli infissi esterni sono in legno ad anta tutti con vetro singolo, sono dotati di tapparelle esterne in plastica. E' presente ma non funzionante l'impianto interno idrosanitario e termico. E' presente ma non funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Le pavimentazioni interne zona giorno e servizi sono in piastrelle di ceramica, zona notte in parquet di legno, scala interna in marmo, le porte interne sono impiallacciate in legno. Le pavimentazioni esterne comuni sono in massetto cementizio.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di XXXXXXXXXX Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto3/6 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **285,50**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965-70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: 280

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione necessita di un intervento generale di ristrutturazione edilizia ed impiantistica. Manca il generatore di calore, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti.

Al piano secondo, soffitta non abitabile, le murature sono al grezzo, prive di intonaci, la struttura lignea di copertura è sottodimensionata e necessita di un adeguamento strutturale. Nei locali servizio igienico vanno sistemati/integrati i rivestimenti ceramici ed alcuni sanitari.

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

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

- Note: Impianto vecchio, non sono state trovate dichiarazioni di conformità, quindi l'impianto non è da ritenersi a norma ai sensi del DM.37/2008.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

- Note: non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto, pertanto non è a norma ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitabili piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	81,50	€ 700,00
vani abitabili piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	87,00	€ 700,00

soffitta piano secondo	sup lorda di pavimento	0,50	43,50	€ 600,00
terrazzi esterni piano T-1°	sup lorda di pavimento	0,33	9,90	€ 600,00
			221,90	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: rurale periferica

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1350

Accessori:

A-abitazione

I. Garage

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq

Valore a corpo: € **10000**

Note: censito in catasto fabbricati al f.7 mapp.1098, sub.3

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

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pramaggiore (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di comune di Pramaggiore (VE);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio di mercato € 800/mq..

8.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto della zona periferica agricola e delle valutazioni medie di beni analoghi oggetto di compravendita.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani abitabili piano terra	81,50	€ 700,00	€ 57.050,00
vani abitabili piano primo	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
soffitta piano secondo	43,50	€ 600,00	€ 26.100,00
terrazzi esterni piano T-1°	9,90	€ 600,00	€ 5.940,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 149.990,00
Valore Corpo	€ 149.990,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 159.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 159.990,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	221,90	€ 159.990,00	€ 159.990,00

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%)

€ 39.997,50

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 119.992,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 119.992,50

Allegati

- all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;
- all.2 ufficio anagrafe informazioni su residenza ed atto di matrimonio;
- all.3 estratto di PRGC, norme tecniche di attuazione, certificato sui provvedimenti sanzionatori;
- all.4 pratiche edilizie relative all'immobile;
- all.5 verbale di sopralluogo e rilievo dell'immobile;
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;
- all.8 attestato di prestazione energetica;

Data generazione:
02-08-2016 17:08:51

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin