

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **362/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
Partita IVA:
Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone
Telefono: 0434610533
Fax:
Email: studio.luciobaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)
Descrizione zona: SEMICENTRALE BIBIONE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] PER 1/3 [REDACTED]
[REDACTED] PROP.PER 3/4, foglio 50, particella 2458, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA ANDROMEDA, piano S1-T-1, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5, superficie 198, rendita € 484,18, [REDACTED]
1/3 [REDACTED] PROP.PER 3/4, foglio 50, particella 2458, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA ANDROMEDA, piano S1-T-1, comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 9, consistenza 20, superficie 23, rendita € 42,35

2. Possesso

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BCC Gestione Crediti, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE - BIBIONE - San Michele Al Tagliamento (Venezia)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)
Località/Frazione BIBIONE
VIA ANDROMEDA N.27 BIBIONE

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 civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP:
30028 frazione: bibione, via ANDROMEDA 27

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: SI RICONTRA UN ERRORE NELL'ATTRIBUZIONE DELLE QUOTE NELLA VISURA CATASTALE
[REDACTED] NON PUO' ESSERE PROPRIETARIO
PER 1/3 BENSÌ PER 1/4 ESSENDO GIUSTAMENTE [REDACTED] /4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROP. PER 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] PROP. PER 3/4, foglio 50, particella 2458,
subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA ANDROMEDA, piano S1-T-1, comune SAN
MICHELE AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5, superficie 198, rendita €
484,18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROP PER 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] PROP. PER 3/4, foglio 50, particella 2458, subalterno
2, scheda catastale SI, indirizzo VIA ANDROMEDA, piano S1-T-1, comune SAN MICHELE AL
TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 9, consistenza 20, superficie 23, rendita € 42,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CI SONO ALCUNE PICCOLE VARIAZIONI DI FORATINE REGOLARIZZATE A LIVELLO COMUNALE E DA REGOLARIZZARE CON UN DOCFA AL CATASTO FABBRICATI

Regolarizzabili mediante: VRIAZIONE DOCFA CATASTO FABBRICATI

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DI ALCUNE FORATINE
VARIAZIONE DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA VALBELLA BIBIONE

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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: mare.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: LIGNANO SABBIA DORO.

Attrazioni paesaggistiche: LITORALE E SPIAGGIA.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2016 ai nn. 38337/25564.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/06/2015 ai nn. 16952/11933.

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8680
 Intestazione: ██
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: FABBRICATO AD USO ABITAZIONE BIFAMIGLIARE IN BIBIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 11/03/1982 al n. di prot. 9788
 Abitabilità/agibilità in data 21/08/1986 al n. di prot. 4149

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUN irregolarita''

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

TRATTASI ELEGANTE PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE COMPOSTA AL LIVELLO SCANTINATO DA TAVERNA, RIPOSTIGLIO, WC E GARAGE, AL PIANO TERRA E PRIMO DA CUCINA, SOGGIORNO 3 CAMERE E UN BAGNO

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **246,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1981-82

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scu-

	retti condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0,50	62,00	€ 2.400,00
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	122,00	€ 2.400,00

184,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: TERMOSIFONI E CALDAIA

Stato impianto: BUONO

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.

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:

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2500.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	62,00	€ 2.400,00	€ 148.800,00
abitazione	122,00	€ 2.400,00	€ 292.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 441.600,00
Valore corpo	€ 441.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 441.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 441.600,00

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 civile [A2]	184,00	€ 441.600,00	€ 441.600,00

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%)	€ 71.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 369.140,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

E.I.362.2016 -A-VISURA CATASTALE
 E.I. 362.2016 -B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
 E.I. 362.2016-C-PLANIMETRIE CATASTALI
 E.I. 362.2016-D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
 E.I. 362.2016-E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI
 E.I. 362.2016-F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 E.I. 362.2016-G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
 E.I. 362.2016-H-ORTOFOTO
 E.I. 362.2016-I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:
27-09-2017 17:09:52

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 296



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

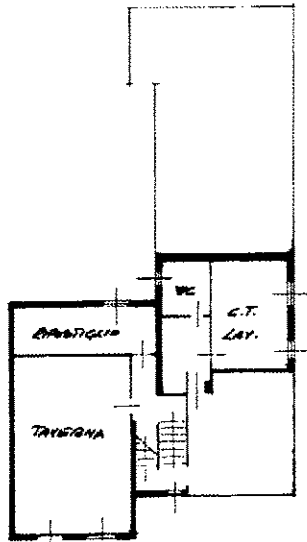
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1989, N. 645)

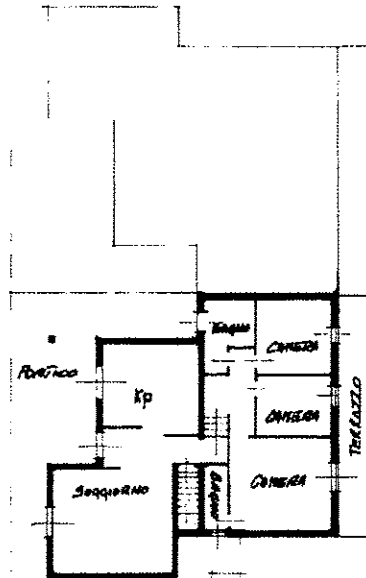
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TIG. Via

Ditta

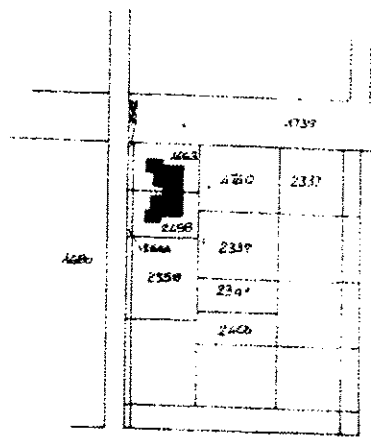
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



PIANTA PIANO INTEGRO
(H= 250)



PIANTA PIANO TERRAZZA - REALIZZATO
(H= 270)



ESTRATTO DI MAPPA
FOG. 50 MAP. 2658
SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FP. 50
MAP. 2658 - SUB/M

Compilata dal GEOM. VINCENZO

Iscritto all'Albo de' GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 11/7/86

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/07/1986 - Data: 26/07/2017 - n. T101854 - Richiedente: BSTLCU59L15G353D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 50 - Particella: 2458 - Subalterno: 1 >
VIA ANDROMEDA piano: S1-T-1;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 348



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

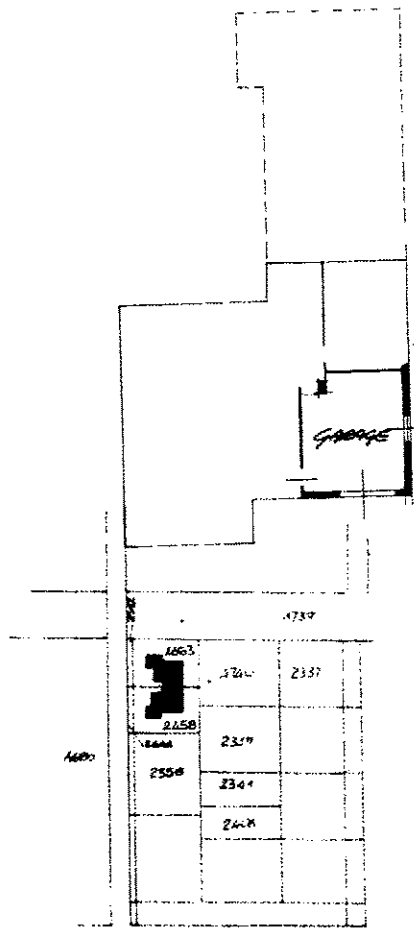
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL T. TO Via

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



PIANO AUTEGGATO
(H = 260)

ESTRATTO DI MAPPA
FOG. 50 MAPPA 2458
SC 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fg. 50
MAPPA 2458 SUB/2

Compilata dal GEOM. VINCENZO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 21/7/86

Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti