

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **258/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
autorimessa

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 042181974
Fax: 042181974
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Descrizione zona: Semicentrale residenziale (posto ai margini del capoluogo Pramaggiore a m. 800 circa dal centro)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 10, particella 581, subalterno 35, indirizzo Via Puccini n. 95, piano Terra, comune PRAMAGGIORE, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq 93, rendita € 258,23, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 10, particella 581, subalterno 8, indirizzo Via Puccini n. 95, piano S1, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 36, superficie mq 40, rendita € 61,36

2. Possesso

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Creditori iscritti: BCC Gestione Crediti

5. Comproprietari

Beni: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione civile e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Puccini n. 95 - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Prezzo da libero: € 88.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pramaggiore (Venezia)

Località/Frazione

Via Puccini n. 95

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

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: Abitazione civile e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pramaggiore (Venezia) CAP: 30020, Via Puccini n. 95

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 10, particella 581, subalterno 35, indirizzo Via Puccini n. 95, piano Terra, comune PRAMAGGIORE, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq 93, rendita € 258,23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Costituisce parte comune il subalterno 1: bene comune non censibile ai subalterni dal 4 al 52 compreso, rampe, spazio di manovra, sala pompe, vani scala, percorso pedonale. Millesimi di proprietà 45,34/1000; millesimi di proprietà parti comuni 45,34/1000; millesimi autorimessa 10,34/1000.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 10, particella 581, subalterno 8, indirizzo Via Puccini n. 95, piano S1, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 36, superficie mq 40, rendita € 61,36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Semicentrale uso residenziale (posto ai margini del capoluogo Pramaggiore a m. 800 circa dal centro)

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Portogruaro (Buona), Scolastico istruzione primaria 1° e

2° grado c/o c (discreto), Commerciale (discreto), Scolastico istruzione secondaria 2° grado c/o Port (Buona), Scolastico istruzione secondaria 1° grado c/o Port (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città di Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Spiagge venete di Bibione e Caorle.

Attrazioni storiche: Siti archeologici di Concordia S..

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro km 10, Ospedale civile di Portogruaro km 10, Servizio Bus di Linea in loco

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 10.01.2013 [redacted] in comodato gratuito a [redacted] immobile oggetto di esecuzione immobiliare identificato in catasto fabbricati al foglio 10, mappale 581 sub 35, sito in Pramaggiore, indicando il civico numero 93 (anziché il numero 95). All'anagrafe il signor [redacted] e famiglia risulta ancora residente nel suddetto immobile come da Certificato contestuale con stato di famiglia e residenza che si allega.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Frazionamento in quota; A rogito di Notaio Sirignano ai nn. 20692; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2005 ai nn. 35183/5467; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di , Banca Antonveneta spa contro [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/08/2009 ai nn. 29895/6515; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 255.679,41.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile e autorimessa

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: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà 45,34/1000,00 Millesimi parti comuni 45,34/1000,00 Millesimi autorimessa 10,34/1000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

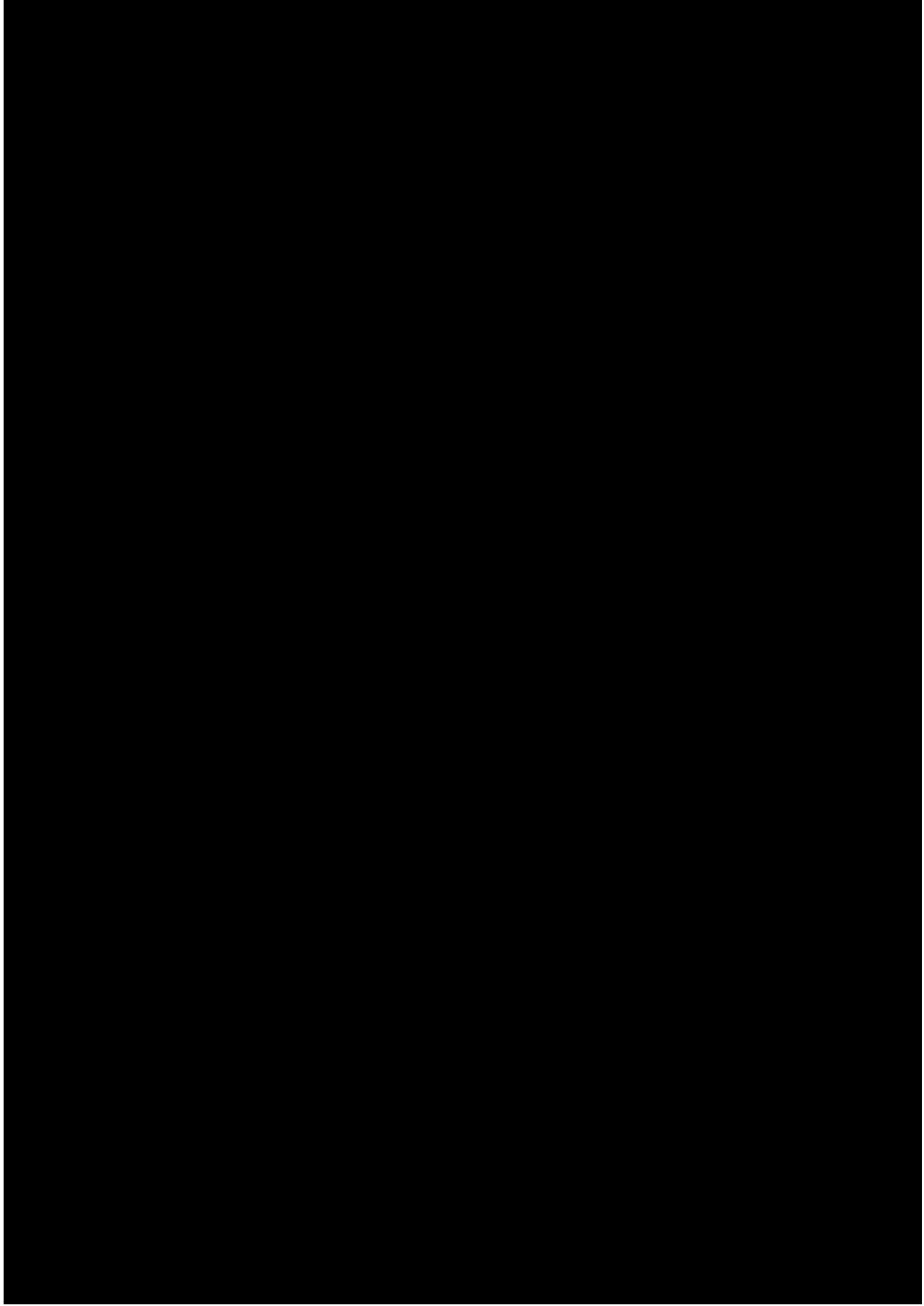
Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE E (Si allega attestazione APE)

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione civile e autorimessa**

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1) porzione posta nella parte laterale est di un fabbricato plurifamiliare "a schiera" costituito da n. 4 unità, ultimato nell'anno 2005, disposta al piano terra con corte esclusiva nei lati est e ovest, oltre ad una area comune di accesso pedonale e al garage annesso sito al piano interrato S1, (foto A2). L'edificio è ubicato ai margini del centro urbano di Pramaggiore, a circa 0,7 chilometri dal centro e costituisce un compendio immobiliare di n. 5 fabbricati per un totale di n. 20 unità immobiliari uso abitazione e n. 29 garage, denominato "Condominio al Parco". L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Puccini". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati tipo "poroton" con cappotto isolante in polistirene espanso, dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da travetti in legno e tavolato con sovrastante polistirolo espanso e manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico, elettrico e condizionamento d'aria; le utenze non risultano collegate e la centrale termica è sprovvista di documenti. L'abitazione in oggetto sita al piano terra è costituita da ingresso-soggiorno, (foto A3), cucina, (foto A4), da un bagno, (foto A5), da una lavanderia, (foto A6), e da n. 2 camere da letto, (foto A7 e A8); l'altezza del piano terra è di m 2,70. Nei lati est ed ovest le due porzioni di scoperto esclusivo risultano recintate; nella porzione di scoperto esclusivo a est è presente un serbatoio in plastica per l'acqua, (foto A9). L'accesso pedonale all'abitazione avviene sul lato ovest, (foto A10). Il garage è sito al piano interrato, (foto A11), ed è costituito da un locale uso autorimessa, (foto A12) e un locale uso cantina, (foto A13). ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E IL GARAGE SONO RISULTATI LIBERI DA PERSONE E NON DA COSE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' DISCRETO IN QUANTO NECESSITA DI UNA MANUTENZIONE ORDINARIA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 95; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura:

	elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: SOGGIORNO, CUCINA E BAGNI.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: CAMERE
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo - Note: Utenza elettrica non collegata
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: Utenza elettrica non collegata
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: Utenza elettrica non collegata
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Utenza gas non collegata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Utenza idrica non collegata
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Caldaia mancante di documenti. Utenza gas non collegata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.100 - MAX. 1.400) = 1.100 €/MQ (MINIMO)

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ULTIMATO ANNO 11-2005) - ANNI 11): 0,94

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "DISCRETO" (MIN. 0,90 MAX. 0,95): MEDIO 0,92

VALORE DI MERCATO: 1.100 X 0,94 X 0,92 = 951 €/MQ (ARROTONDATO 950 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE BALCONE O LOGGIA: (MIN. 0,30 MAX 0,40): COEFF. MINIMO 0,30

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA E CANTINA (MIN. 0,65 MAX. 0,90): COEFF. MINIMO 0,65

CALCOLO: ABITAZIONE P.T. : MQ 83,30 x Coeff. 1,00 = MQ 83,30

ABITAZIONE /LOGGIA : MQ 3,80 x Coeff. 0,30 = MQ 1,10

AUTORIMESSA-CANTINA : MQ 40,00 x Coeff. 0,65 = MQ 26,00

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 110,40

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 950,00
			110,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adequamento 2005
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Autonomo a gas
Stato impianto: Non funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: 2005

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.
Esistenza certificato prevenzione incendi.
Data di rilascio: 2005-12-19

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PRAMAGGIORE;

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

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

Abitazioni Civili, per stato conservativo Ottimo, valore di mercato €/mq: min. 1.100 max. 1.400;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri minimi di zona per destinazione residenziale: 1.100 €/mq di superficie lorda.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione civile e autorimessa. 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>
RESIDENZIALE	110,00	€ 950,00	€ 104.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 104.500,00
Valore corpo	€ 104.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione civile e autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	110,00	€ 104.500,00	€ 104.500,00

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%)	€ 15.650,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 550,00
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:	€ 88.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 88.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO

Data: 01/03/2017 - n. T111026 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

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

Dichiarazione protocollo n. VE0060676 del 07/03/2005

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

Via Puccini

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 581

Subalterno: 35

Compilata da:
De Luca Gabriele

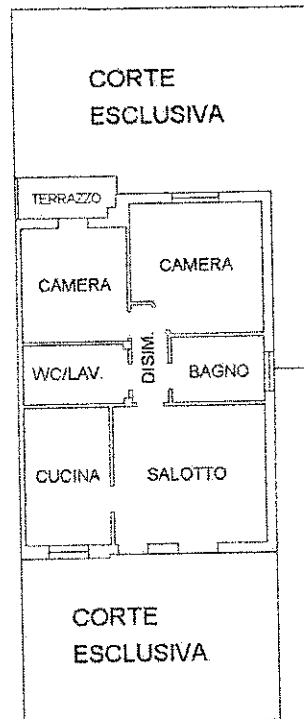
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=270

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 10 - Particella: 581 - Subalterno: 35 >
VIA GIACOMO PUCCINI piano: T;



Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2017 - n. T111026 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

Data: 01/03/2017 - n. T111029 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

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

Dichiarazione protocollo n. VE0060676 del 07/03/2005

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

Via Puccini

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 581

Subalterno: 8

Compilata da:

De Luca Gabriele

Iscritto all'albo:

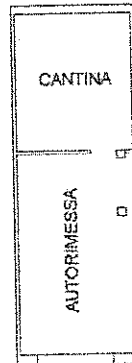
Geometri

Prov. Venezia

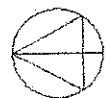
N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO H=270



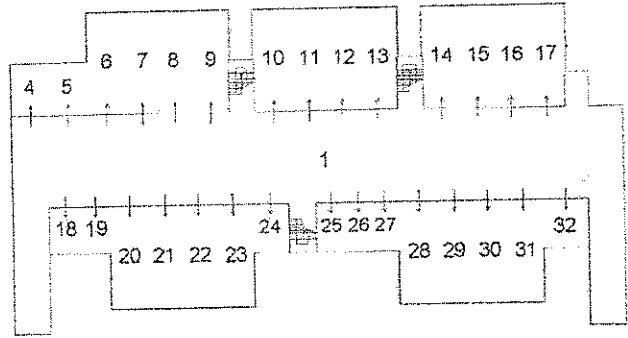
Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2017 - n. T111029 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

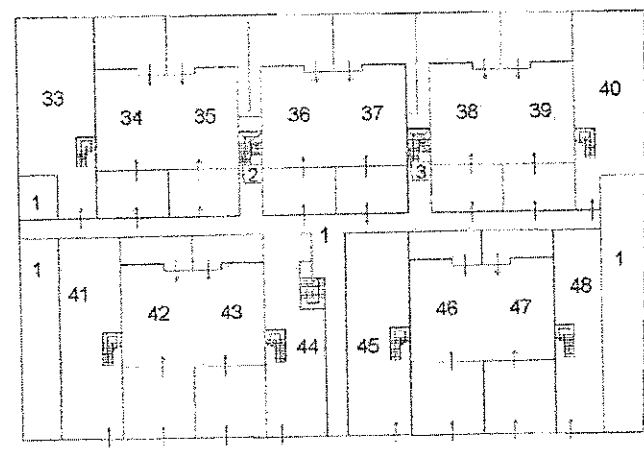
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 10 - Particella: 581 - Subalterno: 8 >
VIA GIACOMO PUCCINI piano: S1;

N. 1466
 Prov. Venezia
 del
 Protocollo n.
 del 02/02/2005 Eszla 1 : 500
 Tipo Mappale n. 29590
 Iscritto all'albo: Gombati
 Particella: 581
 Foglio: 10
 Sezione:
 Compilato da: De Luca Gabriele
 ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Pramaggiore
 Dimostrazione grafica dei subterreni

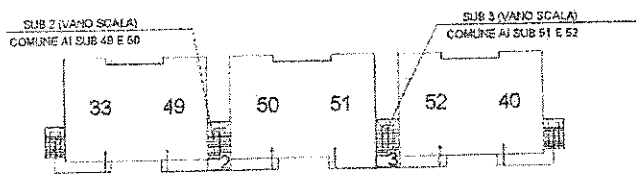
Agenzia del Territorio
CAIASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia



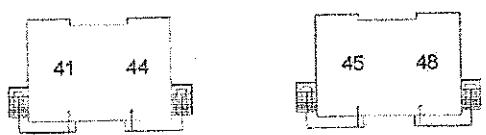
PIANO INTERRATO



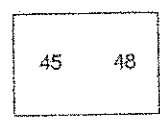
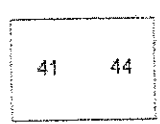
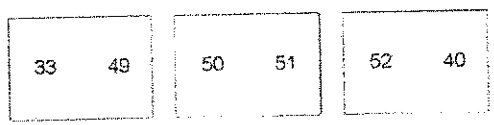
PIANO TERRA



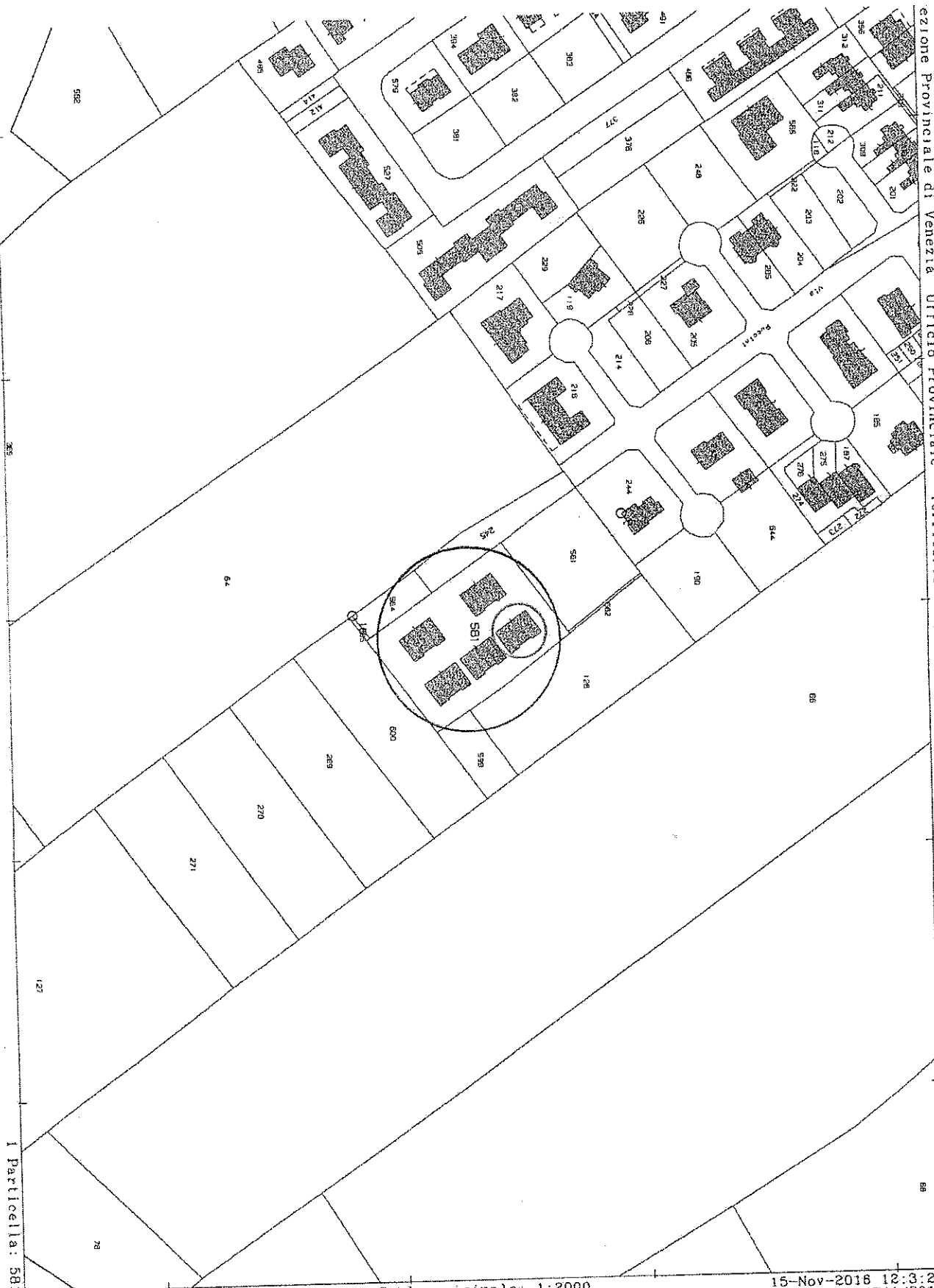
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



E=6200



zione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 581

Comune: PRAMAGGIORE
Poglio: 10

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Nov-2016 12:3:21
Prot. n. T144741/2016