

**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 RISCONTRA 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 SABBIAORO.

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

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



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

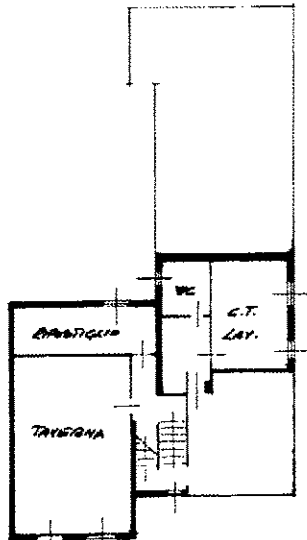
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

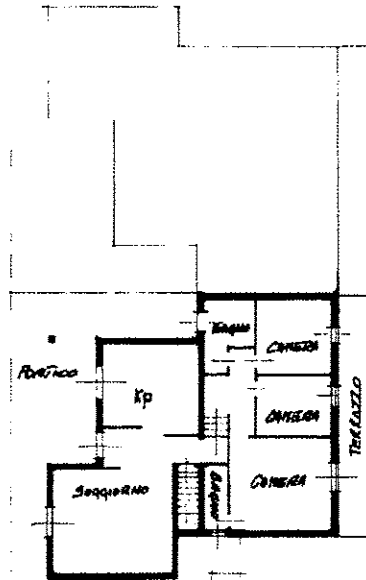
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MICHELE AL TIG. Via

Ditta

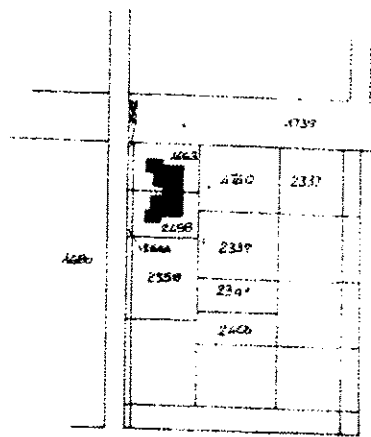
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



PIANTA PIANO INTEGRO  
(H=250)



PIANTA PIANO TERRAZZA - REALIZZATO  
(H=270)



ESTRATTO DI MAPPA  
F04 50 MAPPA 2658  
SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*Fp. 50  
MAPPA 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**

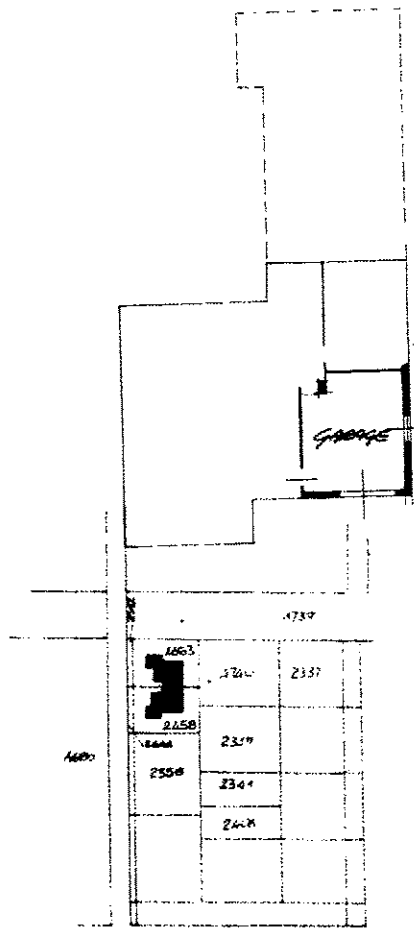
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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 AUTEGRATO  
(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