
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese oggi Marte SPV e per essa Hoist Italia srl - Penelope Spv srl**

contro:

N° Gen. Rep. **196/2018 riunita con la n.53/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – PIANO PRIMO CONDOMINIO PUCCINI
Lotto 002 – PIANO SECONDO CONDOMINIO PUCCINI



Unità sub.22 piano primo



Unità sub.26 piano secondo

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani
Codice fiscale: CPRFDL73E47E155T
Partita IVA: 01562460939
Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia
Telefono: 0434869377
Fax:
Email: cipriani.studio@alice.it
Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: ZONA RESIDENZIALE B1/6

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo 1: APPARTAMENTO PIANO PRIMO PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 10, particella 535, subalterno 22, indirizzo PUCCINI, interno 4, piano 1, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 VANI, superficie 50 mq, rendita € 92,96, foglio 10, particella 535, subalterno 6, indirizzo PUCCINI, piano terra, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 19,32, foglio 10, particella 535, subalterno 26, indirizzo PUCCINI, piano 2, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 87mq, rendita € 185,92, foglio 10, particella 535, subalterno 12, indirizzo PUCCINI, piano terra, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,09

Lotto: 002- CONDOMINIO PUCCINI

Corpo 2: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 10, particella 535, subalterno 26, indirizzo PUCCINI, piano 2, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 87mq, rendita € 185,92, foglio 10, particella 535, subalterno 12, indirizzo PUCCINI, piano terra, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,09

2. Possesso

Bene: via GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO piano primo

Possesso: Libero

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO piano secondo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: APPARTAMENTO INTERNO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: APPARTAMENTO INTERNO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001 e **Lotto 002** - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Creditori Iscritti: BCC GESTIONE CREDITI- SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.p.A., oggi Marte SPV e per essa Hoist Italia srl, PENELOPE SPV srl

Lotto 002: CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Creditori Iscritti: BCC GESTIONE CREDITI- SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.p.A., oggi Marte SPV e per essa Hoist Italia srl, PENELOPE SPV srl

5. Comproprietari

Beni: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Misure Penali: NO

Lotto: 002 – CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI

Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: GIACOMO PUCCINI N. 8 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il giudice dott. Francesco Tonon, Tribunale di Pordenone, il 08/01/2019 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p.iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima della esecuzione immobiliare E.I. 196/2018.

in data 15/01/2019 ore 12,10 compariva innanzi al CANCELLIERE Natalina Traboscia per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

IL 11/04/2018, la scrivente, chiedeva istanza di proroga e il Giudice fissava nuovo termine di consegna il 12/05/2019.

Il giorno 22/05/2019 il giudice dott. Francesco Tonon assegna il secondo incarico di stima della E.I. 53/2019 riunita alla 196/2018 prestando giuramento per l'integrazione della perizia delle procedure così riunite.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 09.10.2019 ore 9:30.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:

RITIRARE la documentazione in cancelleria;

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

PROCEDERE ad eseguire l'attestato di prestazione energetica;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

DIRE se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;

DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 09-10-2019 ore 9:30;

ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;

ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo del bene di cui trattasi a Pramaggiore (VE), piano primo di un condominio in via G. Puccini 8 concordato con il custode Il 23 .02. 2019, ore 11.00; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.

Erano presenti: il geom. Michele Tomasella, quale collaboratore del sostituto Custode geom. Daniele Venier, custode del bene pignorato, dott.ssa Annalisa Gandolfi, e al locatario, sig.

all'APPARTAMENTO PIANO PRIMO, piano primo, al catasto Fg.10, mapp. 535, sub 22, successivamente è stato visionato il posto macchina al sub. 6.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo oltre alla documentazione fotografica di cui

in allegato.

Secondo sopralluogo il 16/04/2019 con tecnico specializzato della ditta

al fine di redigere il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia, libretto d'impianto e registrazione alla regione Veneto documento indispensabile per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE;

Terzo sopralluogo il 04/07/2019 alle ore 15:00, alla presenza del geometra Michele Tomasella, il geom.

Franco Cancian, tecnico per APE, forzando l'accesso, al Fg.10, mapp.535, sub.26, appartamento al piano secondo a destra dell'uscita ascensore, e al garage, piano terra, sub. 12.

Quarto sopralluogo 12/07/2019 alle ore 10:00 con tecnico specializzato della ditta

al fine di redigere il libretto d'impianto e registrazione alla regione Veneto, documento indispensabile per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE.

Successivamente ho provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- ispezione c/o UFFICIO TECNICO DI PRAMAGGIORE (VE), per verificare le pratiche depositate (permessi, comunicazioni) e ritirare gli estratti urbanistici, scheda vincoli, normativa ecc.
- Ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORTOGRUARO, per ottenere la copia del contratto di locazione, in allegato;
- Ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE, per ottenere la copia delle planimetrie degli immobili al piano primo, sub 22 e sub.6, sub.26 e sub. 12, con esito negativo, e richiesta all'agenzia delle entrate di Venezia via pec per aggiornamento rasterizzazione delle planimetrie degli immobili oggetto di stima, in allegato;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI



APP. PIANO SECONDO SUB.26

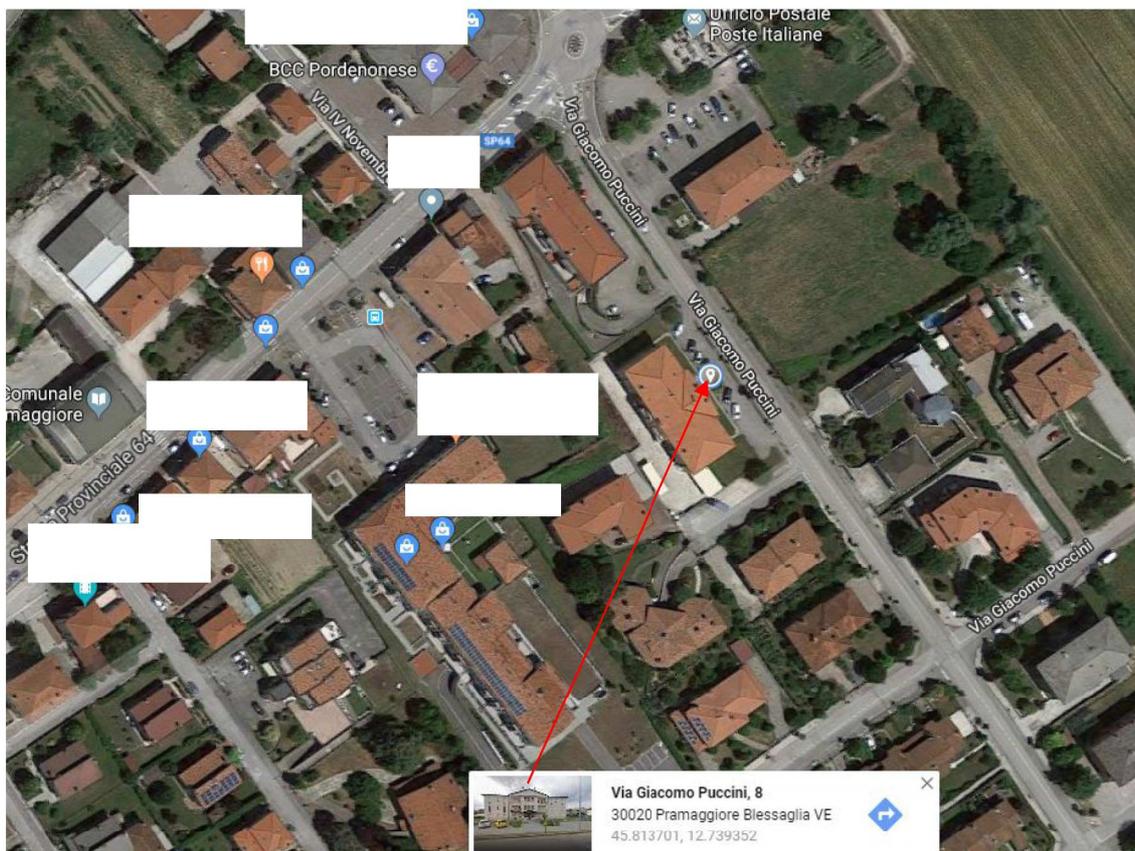


APP. PIANO PRIMO SUB.22

Garage sub.12 dell'appartamento sub.26, PIANO SECONDO



Posto auto sub.6 dell'appartamento sub.22



Il fabbricato residenziale è un edificio con tipologia edilizia a blocco costituito da 14 appartamenti con annessi garage e posti macchina posti nella parte retrostante il prospetto principale, di dimensioni 34,30 m per 13,50 m, sviluppa un volume di 3.999,78 mc e una superficie coperta di 443,69 mq.

Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano terra trovano spazio i garage, sul retro, due appartamenti sul fronte, mentre il piano primo e secondo sono occupati solo da appartamenti.

Trattasi di due appartamenti situati al piano primo e al secondo di un condominio residenziale, chiamato Condominio Puccini, entrambi in buono stato.

L'appartamento al piano primo è posto a sud con ingresso/soggiorno/angolo cottura, camera con parete divisoria semiaperta in cartongesso, bagno, ripostiglio e posto macchina.

L'appartamento al secondo piano è costituito da un ampio soggiorno e angolo cottura, di due camere, un bagno e un ripostiglio, ad esso è associato un garage al piano terra con accesso anche da condominio stesso.

Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione
GIACOMO PUCCINI N. 8

Lotto: 001 - CONDOMINIO PUCCINI APPARTAMENTO PIANO PRIMO

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: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020, VIA PUCCINI 8

Note: Trattasi di unità immobiliare al piano primo di un fabbricato isolato plurifamiliare, pluripiano, corpo a blocco, con posto macchina coperto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 535, subalterno 22, indirizzo PUCCINI, interno 4, piano 1, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 VANI, superficie 50 mq, rendita € 92.96

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 535, subalterno 6, indirizzo PUCCINI, piano terra, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 19.32

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

ZONA RESIDENZIALE TRANQUILLA DI UN PICCOLO BORGO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA BEN COLLEGATO CON I COMUNI LIMITROFI. NELLE VICINANZE, A POCHI KM C'E' L'ACCESSO ALL'AUTOSTRADA A28

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: autostrada, aeroporto Venezia.

Servizi offerti dalla zona: commerciali, postali, scolastici, comunali (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus pochi metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), via Giacomo Puccini 8

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Corpo appartamento piano primo:

-Iscrizione di ipoteca nn 7908/1473 del 07/03/2002:

Ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di rep. N. 18127 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata sede a Campolongo Maggiore (VE), C.F. 00272940271 contro

importo capitale euro 39.000, importo totale euro 78.000 e durata 15 anni, gravante esclusivamente su: Pramaggiore (VE), Foglio 10, Particella 535, subalterno 6, Foglio 10, Particella 535, subalterno 22

- Iscrizione di ipoteca: Iscrizione NN 40646/7184 del 12/12/2017: nascente da ipoteca giudiziale iscritta il 12/12/2017 presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. sede Gorizia (GO) C.F. 91025940312, contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO concesso con atto ai rogiti di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 27/06/2017 ai nn. 762/2017 in data 27/06/2017 importo capitale euro 21.699,36, importo totale euro 30.000,00;

Note: DECRETO IN FORZA DEL QUALE PENELOPE SPV SRL SUCCEDUTA NEL CREDITO DI CR FVG SPA HA PROMOSSO L'EI 53/2019.

- Trascrizione pregiudizievole NN 32039/21840 del 27/09/2018

nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pordenone (PN) in data 27/08/2018 rep. n. 2132 a favore di Credito Cooperativo Pordenonese – Società Cooperativa Sede di Azzano Decimo (PN) C.F.00091700930 contro

gravante esclusivamente su: Pramaggiore (VE), Foglio 10, Particella 535, subalterno 6, Foglio 10, Particella 535, subalterno 22.

Trascrizione pregiudizievole NN 7359/5158 del 06/03/2019 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiali Giudiziari con sede a Pordenone (PN) in data 24/02/2019 rep.216/2019 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede a Conegliano (TV) C.F. 04934510266 contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo 1: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), via Puccini 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.646,97.

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia è la somma di (spese 2017) € 933,58 € + (spese 2018) € 2.713,39 = € 3.646,97

Millesimi di proprietà: 41,601

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO sub.22 e posto macchina sub.6, via Puccini, 8 Pramaggiore (PN):

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale proprietario 1/1 piena proprietà in separazione dei beni). In forza di atto di compravendita - a rogito di SIRIGNANO PIETRO, in data 14/02/2002, ai nn. 18126; registrato a PORTOGRUARO, in data 14/03/2002, ai nn. 5707; trascritto a VENEZIA, in data 07/03/2002, ai nn. 7906/5707 da potere di

Titolare/Proprietario: , dal 05/03/1999 al 13/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di SIRIGNANO PIETRO, in data 05/03/1999, ai nn. 15227; trascritto a, in data 16/03/1999, ai nn.7203/4330 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8

Numero pratica: C20002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2000 al n. di prot. 588

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C2002V1

Intestazione:

Tipo pratica: DOMANDA DI VARIANTE ALLA C.E. N.C20002 DEL 26/05/2000

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: DOMANDA DI VARIANTE ALLA C.E. N.C20002 DEL 26/05/2000

Presentazione in data 16/08/2001 al n. di prot. 8131 DEL 17/08/2001

Rilascio in data 12/11/2001 al n. di prot. 8131

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot. L3/2002

NOTE: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IL 15/01/2002 PROT. 538 PER MODIFICHE OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: LICENZA n.3/2002

Intestazione: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Tipo pratica: LICENZA

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: VARIANTE

Presentazione in data 09/05/2002 al n. di prot. 538

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C20002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2000 al n. di prot. 588

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C2002V1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/01/2002 al n. di prot. 538

Rilascio in data 12/11/2001 al n. di prot. C20002V1

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot. L3/2002

NOTE: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IL 15/01/2002 PROT. 538 PER MODIFICHE OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: LICENZA n.3/2002

Intestazione: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Tipo pratica: LICENZA

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/05/2002 al n. di prot. 538

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO ANNESSO POSTO MACCHINA

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ai sensi della variante 2 P.R.G.C. approvata con delibera consigliare n.63 del 16/12/1999
Zona omogenea:	B1*/6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Densità fondiaria:	2.2 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9.50 m
Volume massimo ammesso:	4000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ANNESSO POSTO MACCHINA

CONDOMINIO PUCCINI VIA G. PUCCINI 8 PRAMMAGGIORE (VE)

Trattasi di fabbricato residenziale composto in totale da 14 appartamenti con annessi garage, di forma ret-tangolare.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, si trovano due appartamenti, sul prospetto frontale, sul retro ci sono i garage al piano terra, sei appartamenti al piano primo e altri sei al piano secondo.

Edificio dotato di ascensore, di aree esterne condominiali sistemate a verde con piantumazioni basse.

Rivestimenti scale condominiali in marmo tipo Trani o similare.

Condominio dei primi anni duemila ben rifinito e mantenuto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,18**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

ha un'altezza utile interna di circa 2.70 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile si trova in buone condizioni sia nella parte interna che nelle parti esterne

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. 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: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: LA PARTE ANTISTANTE È PIASTRELLATO
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattone paramano condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
canali coibentati diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:
buone conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	1,00	47,40	€ 1.000,00
balcone coperto	sup lorda di pavimento	0,35	3,42	€ 1.000,00

50,82 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO SEMESTRE 2018

Zona: PRAMAGGIORE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO

PRIMO

1. Autorimessa

Identificato al sub.6

Posto al piano TERRA

Composto da POSTO MACCHINA

Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Destinazione urbanistica: PARCHEGGIO

Valore a corpo: € **5.000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Pramaggiore (VE) e nei comuni limitrofi. La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziarie e costo di costruzione.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, la presenza di impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto di pertinenza, l'occupazione dell' immobile, la situazione energetica.

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORTOGRUARO;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PRAMAGGIORE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2^a semestre 2018.

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO PIANO PRIMO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.820,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Valore di riproduzione/ricostruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00

balcone coperto	3,42	€ 1.000,00	€ 3.420,00
-----------------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.820,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 45.454,55
Valore corpo	€ 46.788,18
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.788,18
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.788,18

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	50,82	€ 51.788,18	€ 51.788,18

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%)	€ 7.768,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.647,00

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:	€ 40.372,95
---	-------------

Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione
GIACOMO PUCCINI N. 8

Lotto: 002 - CONDOMINIO PUCCINI APPARTAMENTO PIANO SECONDO

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: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8

Note: Trattasi di unità immobiliare al piano primo di un fabbricato isolato plurifamiliare, pluripiano, corpo a blocco, con posto macchina coperto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 535, subalterno 26, indirizzo PUCCINI, piano 2, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 87mq, rendita € 185,92

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 535, subalterno 12, indirizzo PUCCINI, piano terra, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,09

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale tranquilla di un piccolo borgo della città metropolitana di Venezia ben collegato con i comuni limitrofi, nelle vicinanze, a pochi km c'è l'accesso all'autostrada A28

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: autostrada, aeroporto Venezia.

Servizi offerti dalla zona: commerciali, postali, scolastici, comunali (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus pochi metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), via Puccini 8
Libero

Identificativo corpo: APPARTAMENTO INTERNO
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), via Puccini 8
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB.26 E12 SUB.12 e sub.12

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Penelope Spv srl contro da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA in data ai nn. 7359/5158.

Iscrizione di ipoteca nn 10055/2399 del 15/03/2005:

Ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Sirignano Pietro con sede Portogruaro (VE) in data 04/03/2005 rep. N. 20391/8263 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. (VE), sede Venezia (VE) C.F. 02089921205 contro

importo capitale euro 90.000, importo totale euro 180.000 e durata 20 anni, gravante esclusivamente su: Pramaggiore (VE), Foglio 10, Particella 535, subalterno 12
Pramaggiore (VE) Foglio 10, Particella 535, subalterno 26

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data 27/06/2017 ai nn. 762/2017 in data 27/06/2017; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA in data 12/12/2017 ai nn. 40646/7184; Note: DECRETO IN FORZA DEL QUALE PENELOPE SPV SRL SUCCEDUTA NEL CREDITO DI CR FVG SPA HA PROMOSSO L'EI 53/2019.

Trascrizione pregiudizievole NN 7359/5158 del 06/03/2019 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiali Giudiziari con sede a Pordenone (PN) in data 24/02/2019 rep.216/2019 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede a Conegliano (TV) C.F. 04934510266 contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO Piano Secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), via Puccini 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.813,08 €

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia è la somma di spese 2017 + spese 2018

Millesimi di proprietà: 96.74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO SECONDO PIANO sub.26 e garage sub. 12 via via Puccini, 8 Pramaggiore (PN):

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio SIRIGNANO PIETRO, in data 04/03/2005, ai nn. 20390/8262; trascritto in data 15/03/2005, ai nn. 10054/5691; da potere di

Titolare/Proprietario: dal 13/02/2002 al 03/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio SIRIGNANO PIETRO, in data 13/02/2005, rep. n. 18119; trascritto in data 07/03/2002, ai nn. 7898/5702 da potere di

Titolare/Proprietario: alla

C.F. 02999330273 In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio SIRIGNANO PIETRO da PORTOGRUARO (VE) in data 05/03/1999 rep. n.15227 e trascritto il 16/03/1999 ai nn. 7203/4330 da potere

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8

Numero pratica: C20002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2000 al n. di prot. 588

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO E ANNESSO GARAGE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C2002V1

Intestazione:

Tipo pratica: DOMANDA DI VARIANTE ALLA C.E. N.C20002 DEL 26/05/2000

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: DOMANDA DI VARIANTE ALLA C.E. N.C20002 DEL 26/05/2000

Presentazione in data 16/08/2001 al n. di prot. 8131 DEL 17/08/2001

Rilascio in data 12/11/2001 al n. di prot. 8131

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot. L3/2002

NOTE: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IL 15/01/2002 PROT. 538 PER MODIFICHE OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO E ANNESSO GARAGE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: LICENZA n.3/2002

Intestazione: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Tipo pratica: LICENZA

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: VARIANTE

Presentazione in data 09/05/2002 al n. di prot. 538

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO E ANNESSI GARAGE/POSTI MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C20002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 14 UNITÀ ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 26/05/2000 al n. di prot. 588

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO E ANNESSO GARAGE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: C2002V1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/01/2002 al n. di prot. 538

Rilascio in data 12/11/2001 al n. di prot. C20002V1

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot. L3/2002

NOTE: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IL 15/01/2002 PROT. 538 PER MODIFICHE OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO E ANNESSI GARAGE/POSTI MACCHINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pramaggiore (VE) CAP: 30020, via Puccini 8**

Numero pratica: LICENZA n.3/2002

Intestazione: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Tipo pratica: LICENZA

Per lavori: OPERE INTERNE SU SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/05/2002 al n. di prot. 538

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO E ANNESSI GARAGE/POSTI MACCHINA

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO E ANNESSI GARAGE/POSTI MACCHINA

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ai sensi della variante 2 P.R.G.C. approvata con delibera consigliere n.63 del 16/12/1999
Zona omogenea:	B1*/6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Densità fondiaria:	2.2 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9.50 m
Volume massimo ammesso:	4000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO E ANNESSO GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Trattasi di fabbricato residenziale composto da 14 appartamenti con annessi garage, di forma rettangolare. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, si trovano due appartamenti, sul prospetto frontale, sul retro ci sono i garage al piano terra, sei appartamenti al piano primo e altri sei al piano secondo. Edificio dotato di ascensore, di aree esterne condominiali sistemate a verde con piantumazioni basse. Rivestimenti scale condominiali in marmo tipo Trani o similare. Condominio dei primi anni duemila ben rifinito e mantenuto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

È posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2001

Altezza utile interna di circa 2.70 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile si trova in buone condizioni sia nella parte interna che nelle parti esterne

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. 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: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: LA PARTE ANTISTANTE E' PIASTRELLATO
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: CAMERE
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: BAGNO
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: PIASTRELLE condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: PIASTRELLE condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattone paramano condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime

Impianti:

Acensre tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo**
Note: predisposizione

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di collaudo**
Note: l'impianto è spento poichè è disabilitato da anni

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	1,00	83,49	€ 1.000,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	0,35	2,36	€ 1.000,00

85,85 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO SEMESTRE 2018

Zona: PRAMAGGIORE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

1. Autorimessa	Identificato al SUB.12 Posto al piano TERRA Composto da POSTO MACCHINA Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Destinazione urbanistica: PARCHEGGIO Valore a corpo: € 12000
----------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Pramaggiore (VE) e nei comuni limitrofi. La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziarie e costo di costruzione.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, la presenza di impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto di pertinenza, l'occupazione dell' immobile, la situazione energetica.

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORTOGRUARO;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PRAMAGGIORE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2^a semestre 2018.

8.2 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.000,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Valore di riproduzione/ricostruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	83,49	€ 1.000,00	€ 83.490,00
BALCONE	2,36	€ 1.000,00	€ 2.360,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 85.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 96.000,00
Valore corpo	€ 87.826,25
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 99.826,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.826,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto	50,82	€ 51.788,18	€ 51.788,18
APPARTAMENTO INTERNO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	85,85	€ 99.826,25	€ 99.826,25

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%)	€ 14.973,94
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.813,08
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:	€ 82.039,23
---	--------------------

Allegati

ALLEGATO 1_ EI196_2018_ EI53_2019_ FOTO_ SUB26_ SUB12
ALLEGATO 2_ EI196_2018_ EI53_2019_ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB26
ALLEGATO 3_ EI196_2018_ EI53_2019_ PLANIMETRIA_ SUB22_ SUB26
ALLEGATO 4_ EI196_2018_ EI53_2019_ VERBALE_ ACCESSO_ LUGLIO_ 2019
ALLEGATO 5_ EI196_2018_ EI53_2019_ VISURA_ STORICA

09-09-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani