
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **324/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 –
Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano PN
Email: michelecuch3@hotmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 13, particella 91, subalterno 15, indirizzo Via Montecassino, 21, scala 1, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 194, rendita € € 433,82

2. Possesso

Bene: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montecassino, 21 - Summaga di Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Montecassino, 21 di Summaga - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 103.000,00

Prezzo da occupato: € 103.086,00

Immobile in **Portogruaro (Venezia) CAP 30026**
Località **Summaga**
Via Montecassino, 21

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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 di tipo civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026
frazione: Summaga, Via Montecassino, 21

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 13, particella 91, subalterno 15, indirizzo Via Montecassino, 21, scala 1, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 194, rendita € € 433,82

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Variazione posizionamento pareti interne abitazione principale;
- 2) Costruzione di terrazza non soggetta a procedura di accatastamento (DIA n. X10/2010 del 23-04-2010) .

Le irregolarità potranno essere sanate tramite deposito della planimetria aggiornata presso gli uffici catastali. Al fine di evitare un aggravio di costi della presente procedura esecutiva, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno non agire sulla presentazione dell'aggiornamento catastale in quanto tale rettifica potrà essere attuata con un'unica pratica dal futuro aggiudicatario. Le violazioni potranno essere dunque regolarizzabili mediante variazione catastale (procedura DOCFA).

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Spese di regolarizzazione catastale: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo civile in complesso plurifamiliare situato in prossimità del centro della località Summaga, Comune di Portogruaro. La zona urbanistica di appartenenza è residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Spanò di San Giuliano Guido in data 11/08/2003 ai nn. 53756; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Pordenone in data 18/08/2003 ai nn. 33531/6785; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis SpA Napoli contro [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/03/2011 ai nn. 9521/1851; Importo ipoteca: € 113.479,68; Importo capitale: € 56.739,84.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A
rogito di Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Pordenone in data 07/01/2014 ai nn. 14/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2014 ai nn. 6235/834; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.125,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , Veneto Banca Soc. Coop. P.A.; A rogito di Decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 21/05/2015 ai nn. 4732/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/05/2015 ai nn. 14242/2270; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/11/2015 ai nn. 2325 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Venezia in data 14/12/2015 ai nn. 35223/24308; Pignoramento a favore di VELA OBG srl con sede in Conegliano. La Banca Nazionale del Lavoro SpA agisce quale mandataria della VELA OBG srl ed elegge domicilio in Pordenone (PN) via Rovereto, 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente rilasciato da Ing. Giovanni Ricci

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 87,38 kwh / mq anno

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietari della quota di 1/2 dal 23/01/1997 al 11/08/2003 . In forza di decreto di trasferimento trascritto a Venezia, in data 24/01/1997, ai nn. 2201/1653.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario della quota di 1/2 dal 11/06/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Venezia , in data 11/06/2003, ai nn. 1826, trascritto a Agenzia delle Entrate - Venezia, in data 23/06/2003, ai nn. 25639/16538.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietario della quota di 1/2 dal 11/08/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Spanò di S. Giuliano Guido, in data 11/08/2003, ai nn. 53755, trascritto a Agenzia delle Entrate - Venezia, in data 18/08/2003, ai nn. 33530/21596.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 18253**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale con 6 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1975 al n. di prot.

Numero pratica: 12020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Fabbricato residenziale di 6 unità abitative.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 333

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale con 6 unità abitative

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/02/1974 al n. di prot.

Numero pratica: X10/102

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di una terrazza, sostituzione di serramenti

Presentazione in data 23/04/2010 al n. di prot. 18642

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Presente certificato (Ufficio Edilizia Privata Comune di Portogruaro) che dichiara che non risultano provvedimenti sanzionatori in corso sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	Zona C1 - Abitato consolidato meno denso.
Norme tecniche di attuazione:	ZTO Zone tecniche operative Piano degli

	interventi (PI) - Variante n. 5 - Legge Reg. n. 11/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Volume massimo ammesso:	Nuova edificazione: 600 mc massimo 2 unità abitati

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione di tipo civile (appartamento) facente parte di un complesso immobiliare composto da 6 unità abitative.

L'ingresso è indipendente e non sono costituite spese condominiali né è presente la figura di amministratore di condominio.

Confini dell'immobile: unità abitative complanari, area esterna condominiale.

L'abitazione si sviluppa su due piani:

- 1) piano rialzato composto da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, due poggianti;
- 2) piano seminterrato composto da taverna, ufficio, lavanderia, due ripostigli e corridoio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **215,00**

E' posto al piano: Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Montecassino, 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml (piano rialzato); 2,15 ml (piano seminterrato)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: Finestre con doppio vetro a camera singola
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ristrutturato
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone - Note: Pavimento in legno nella zona giorno e camere.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Pavimento e piastrelle di ceramiche nei bagni.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti - Note: Numero 3
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza delle superficie si considera il parametro della superficie reale lorda, in base alle indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale, mq	Coeff.	Superficie equivalente, mq	Prezzo unitario
Piano rialzato	sup reale lorda	101,00	1,00	101,00	€ 764,00
Piano seminterrato	sup reale lorda	103,00	0,75	77,25	€ 764,00
Poggioli, terrazze	sup reale lorda	11,00	0,35	3,85	€ 764,00
TOTALE				182,10 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: 01/2016

Zona: Portogruaro Zona R1 Extraurbana Rurale e Frazioni

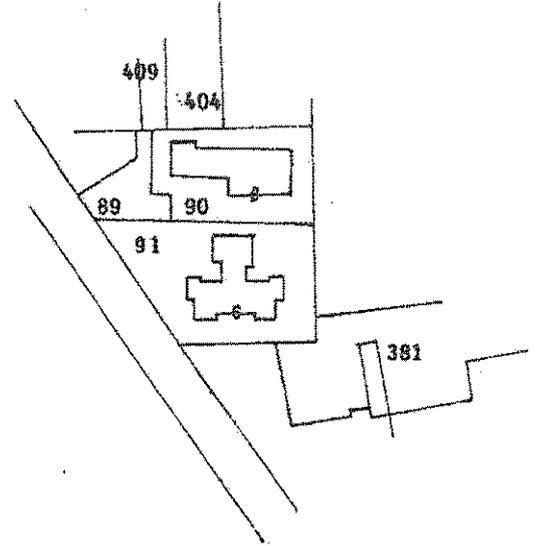
Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

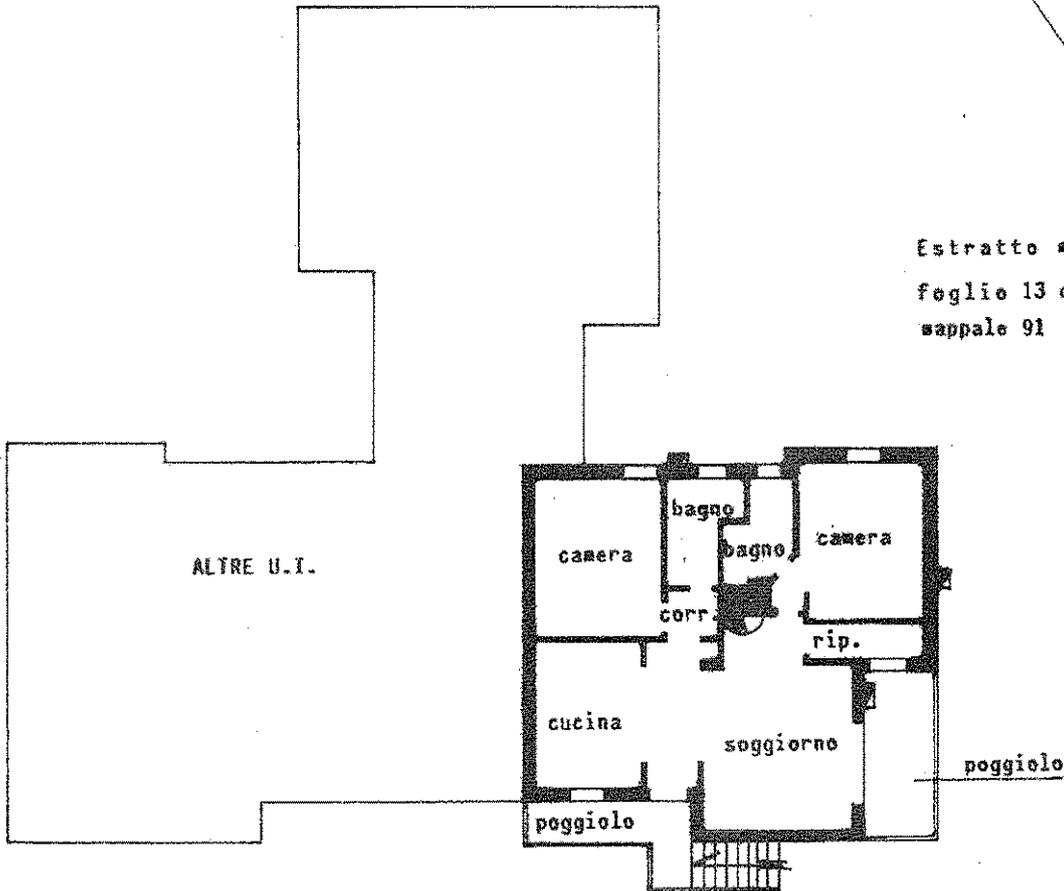
Superficie di riferimento: Lorda



Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via MONTECASSINO - SUMNAGA civ. 21

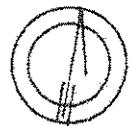


Estratto mappa 1:2000
foglio 13 di Portogruaro
mappale 91



PIANTA PIANO RIALZATO H = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

variazione per fusione e modifiche interne

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

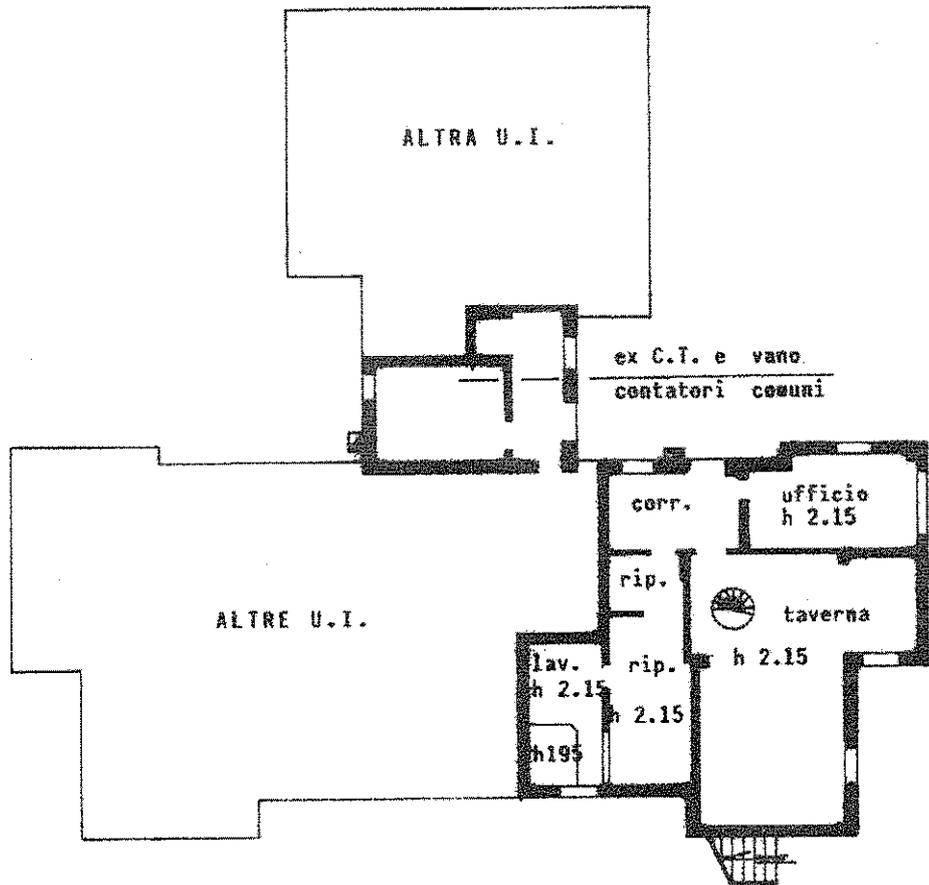
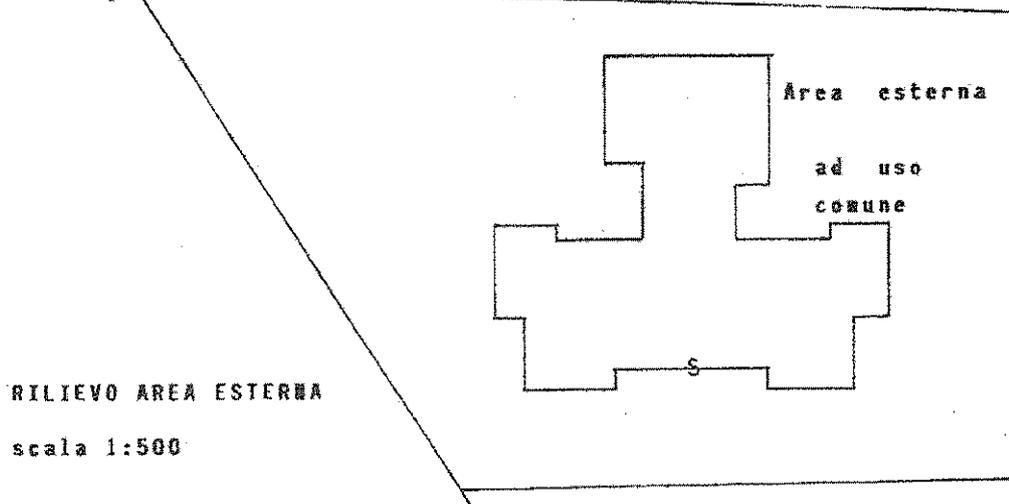
Compilata da Geom. Marzinetto Ugo
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei geometri

Catasto del Fabbricati - Situazione al 01/06/2016 - Comune di PORTOGRUARO (0914) - < Foglio: 13 Particella: 91 - Subalterno 15 >
VIA MONTECASSINO n. 21 piano: S1-1;
Data presentazione: 11/01/1993 - Data: 01/06/2016 - n. PN0049574 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti



PIANTA PIANO SEMINTERRATO