
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**



contro: 

N° Gen. Rep. **31/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa suddivisa in
due unità abitative

Esperto alla stima: Geom. Fabio Anese
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono: 3356455800
Fax: 0434524544
Email: fabio.anese@virgilio.it
Pec: fabio.anese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Descrizione zona: Località periferica in zona prevalentemente agricola a bassa densità abitativa

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1,

C.F. foglio 79, particella 146, indirizzo Via La Piera n. 12, piano T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, superficie Totale: 332 m² Totale escluse aree scoperte**: 321 m², rendita € 1.239,50,

C.T. foglio 79, particella 146, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.08.60.

2. Possesso

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Creditori Iscritti:

[REDACTED] Banca
San Biagio del Veneto Orientale S.C., Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via La Piera n.12 – località “La Pietra” - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

Prezzo da libero: € 170.500,00

Prezzo da occupato: € -

Beni in **Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione **La Pietra**
Via La Piera n.12

Lotto: 001 - Casa suddivisa in due unità abitative

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 in villini [A7] sito in frazione: **La Pietra, via La Piera n.12**

Note: Villino di fatto suddiviso in due unità abitative.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/1,

foglio 79, particella 146, indirizzo Via La Piera n. 12, piano T-1, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 15 vani, superficie Totale: 332 m² Totale escluse aree scoperte: 321 m², rendita € 1.239,50.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione nel classamento del 03/05/2006 protocollo n. VE0077771 in atti dal 03/05/2006 variazione di classamento (n. 13315.1/2006);

Variazione del 09/05/2005 protocollo n. VE0116259 in atti dal 09/05/2005 ampliamento- demolizione parziale- ristrutturazione (n. 41228.1/2005)- soppressione di foglio 79 particella 57 subalterno 1 - foglio 79 particella 57 subalterno 2 - foglio 79 particella 58;

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/11/1999 protocollo n. 195726 Trascrizione in atti dal 08/08/2001 Repertorio n.: 2117 Rogante: TRIBUNALE Sede: VENEZIA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità indipendente.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui

foglio 79, particella 146, qualità ente urbano, **superficie catastale ha. 0.08.60**

Derivante da:

Tipo mappale del 31/03/2005 protocollo n. VE0088201 in atti dal 31/03/2005 (n. 88201.1/2005) e Tabella di variazione del 31/03/2005 protocollo n. VE0088201 in atti dal

31/03/2005 (n. 88201.1/2005) per fusione di - foglio 79 particella 56 - foglio 79 particella 57 - foglio 79 particella 58.

Confini: con p.lle 186, 59, strada, p.lle 154, 55, salvi se altri.

Note: La recinzione esistente dell'area di sedime del fabbricato esecutato è più ampia della proprietà indicata in mappa catastale in quanto comprende p.lle limitrofe non di proprietà dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a bassa densità abitativa della periferia sud di Portogruaro a prevalente destinazione d'uso agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Località turistica di Bibione .

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Per l'accesso è stato necessario l'intervento del fabbro in presenza della forza pubblica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] iscritta a Venezia in data 22/05/2003 ai nn. 21471/3791; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] iscritta a Venezia in data 10/12/2004 ai nn. 45573/10659; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] iscritta a Venezia in data 11/04/2007 ai nn. 14739/3558; Importo ipoteca: € 26890,88; Importo capitale: € 13445,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Venezia in data 23/10/2007 ai nn. 42972/24556.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED], trascritta a Venezia in data 09/01/2013 ai nn. 812/572;

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 707 Registro Generale

1054Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 420/2012 del 04/10/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Formalità di riferimento: Trascrizione n. 572 del 2013.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDAZIONE] trascritto a Venezia in data 16/02/2016 ai nn. 4004/2596.

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: 0,00 €. Nessuna

Millesimi di proprietà: unità indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - TRASCRIZIONE del 15/03/2002 - Registro Particolare 6401 Registro Generale 8956 Pubblico ufficiale PASQUALIS PAOLO Repertorio 14485 del 25/02/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO (per il rilascio della concessione edilizia)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: redazione su incarico del CTU

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] proprietario da ante ventennio a titolo originario ad oggi. In forza di DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE; trascritto a Venezia, in data 20/07/2001, ai nn. 23560/16140.

Note: Catasto terreni F.79 n.56, catasto fabbricati F.79 n.56, n.57 sub 1

Proprietario: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] proprietario da ante ventennio a titolo originario ad oggi. In forza di DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE; trascritto a Venezia, in data 20/07/2001, ai nn. 23561/16141.

Note: Catasto terreni F.79 n.58, n.57, catasto fabbricati F.79 n.58, n.57 sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE prot. 15283 del 27.03.2002

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON AMPLIAMENTO

Rilascio in data 22/03/2002 al n. di prot. 15283

Numero pratica: PERMESSO IN SANATORIA DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE IN SANATORIA
 Rilascio in data 18/01/2004 al n. di prot. 2532

Numero pratica: PERMESSO IN SANATORIA DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE IN SANATORIA
 Rilascio in data 11/05/2004 al n. di prot.

Numero pratica: RICHIESTA DI AGIBILITA'
 Tipo pratica: Agibilità
 Presentazione in data 12/12/2006 al n. di prot. 63344
 NOTE: NON EVASA PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Certificato di abitabilità richiesta ma non rilasciata per carenza di documentazione.

Regolarizzabili mediante: nuova richiesta con adeguata documentazione

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

richiesta abitabilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: assenza di abitabilità.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 8 del 02.03.2015
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di nuova formazione
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 22 delle NTA

Note sulla conformità:

Si conforme

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Fabbricato ad uso residenziale indipendente suddiviso di fatto in due unità abitative. La recinzione esistente comprende una maggior area di pertinenza e un fabbricato accessorio che non sono oggetto di esecuzione e di proprietà di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,60**

E' posto al piano: terra e primo,

ha un'altezza utile interna come indicato in scheda catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ristrutturato con materiali di buona fattura e in buono stato anche se bisognoso di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scu- retti materiale protezione: legno 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
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura recapito: **fossa biologica**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione sx piano terra residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	131,45	€ 800,00
abitazione sx piano primo parte residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	66,48	€ 800,00
porticati piano terra abitazione di sx	sup lorda di pavimento	0,50	22,19	€ 800,00
terrazze piano primo abitazione di sx	sup lorda di pavimento	0,50	7,15	€ 800,00
abitazione di dx parte residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	124,00	€ 400,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

1° sem. 2016 – Portogruaro in zona extraurbana / rurale

Abitazioni civili in stato manutentivo ottimo

Valore min. euro/mq. 1.150,00 valore max euro /mq. 1.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione sx piano terra residenziale	131,45	€ 800,00	€ 105.160,00
abitazione sx piano primo parte residenziale	66,48	€ 800,00	€ 53.184,00
porticati piano terra abitazione di sx	22,19	€ 800,00	€ 17.748,00
terrazze piano primo abitazione di sx	7,15	€ 800,00	€ 5.720,00
abitazione di dx parte residenziale	124,00	€ 400,00	€ 49.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.412,00
Valore corpo			€ 231.412,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.412,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.412,00

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 in villini [A7]	351,27	€ 231.412,00	€ 231.412,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 57.853,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 170.559,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 170.500,00

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titolo di provenienza.
9. Ispezioni ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Estratto per riassunto di matrimonio.

Data generazione:
21-11-2016 17:11:00



Allegato n° 4

Planimetrie catastali

Compilata da:
Blasin Nicolino
iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
N. 1816

Identificativa Catastali:
Sezione:
Foglio: 79
Particella: 146
Subalterno:

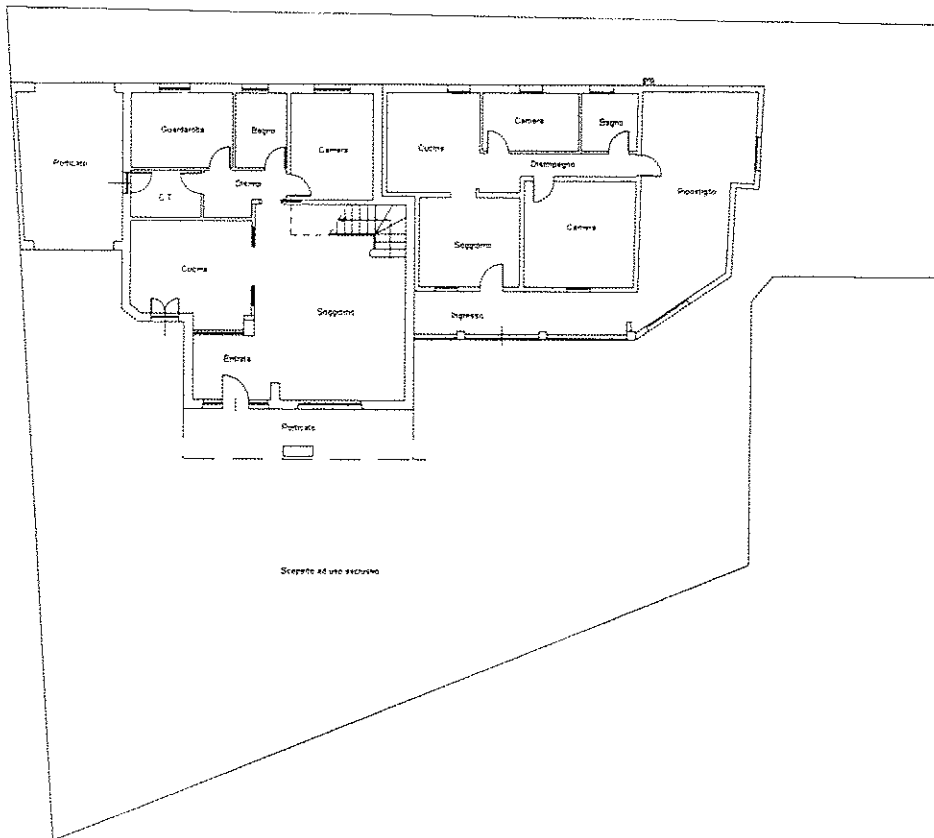
Dichiarazione protocollo n. VE0116259 del 09/05/2005
planimetria di u.i.v. in Comune di Portogruaro
Via La Pira
civ. 12

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

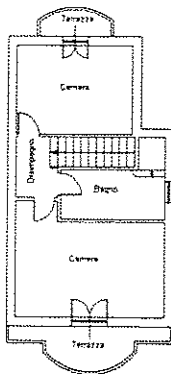
Scala 1: 200

n. 1

Piano terra



Piano Primo



N=-27100

E=21500

I Particella: 146



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: PORTOGRUARO
Foglio: 79

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri

9-Mar-2016 15:37:57
Prot. n. T229622/2016



Firmato Da: GEREMIA SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59d31773c0fdc82d3e8a808f391e37a9