
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a. - Italfondario S.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **251/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
A - Terreno agricolo
B - Abitazione

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria
CINTO CAOMAGGIORE, foglio 9, particella 503, superficie catastale 3670

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- Proprieta' 1/3

Proprieta'

2/3, foglio 28, particella 220, subalterno 3, indirizzo Via San Francesco, 6, piano
T-1, comune PORTOGRUARO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 178,95

2. Possesso

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Possesso: Libero

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Creditori Iscritti: Non specificato

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Corpo: A1 - Terreno Agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Corpo: B1 - Abitazione popolare

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Persiana - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: A - Terreno agricolo

Prezzo da libero: € 9.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via San Francesco, 6 - Portogruaro (Venezia) - 33026

Lotto: B - Abitazione

Prezzo da libero: € 60.000,00

Prezzo da occupato: € 55.000,00

Beni in **Cinto Caomaggiore (Venezia)**
Località/Frazione
Via Persiana

Lotto: A - Terreno agricolo

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: A1 - Terreno Agricolo.

agricolo sito in , Via Persiana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria CINTO CAOMAGGIORE, foglio 9, particella 503, superficie catastale 3670

Note: Il terreno risulta suddiviso in due porzioni reddituali: 1) Qualità: Seminativo Classe: 1 Sup. 3000 mq RD euro 29,44 RA euro 15,49 2) Qualità: Seminativo Arbor Classe: 3 Sup. 670 mq RD euro 3,81 RA euro 2,42

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono presenti i cippi di confine della proprietà. Si precisa che il mappale è stato variato rispetto al mappale originario riportato nel frazionamento del 1976 (allegato C8) pertanto l'atto di compravendita riporta i dati relativi al tipo di frazionamento che ha originato la particella. Vedasi annotazione visura catastale allegato C4

Note generali: Si allega visura catastale allegato C4 (vedasi annotazioni relative al cambio di identificativo catastale)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area agricola con abitazioni sparse

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: centro capoluogo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Su dichiarazione del proprietario il terreno risulta lavorato da conoscente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A1 - Terreno Agricolo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di _____ contro _____ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI; A rogito di NOTAIO PERTEGATO GIORGIO in data 21/12/2007 ai nn. 271601/15804; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/12/2007 ai nn. 53410/13088; Importo ipoteca: € 661.500,00; Importo capitale: € 661.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro _____ ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE PORDENONE in data 16/01/2008 ai nn. 4895/2008; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/01/2008 ai nn. 3670/811; Importo capitale: € 860.571,83; Note: - Relativamente all'unità Comune di Cinto Caomaggiore F. 9 mapp. 504 (ora 503 - vedasi visure catastali campo annotazioni - allegato C4 modifica identificativo catastale) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità Comune di Portogruaro F. 28 mapp. 220 sub 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 rif. ricerca al 4/5/16.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE PORDENONE in data 08/10/2009 ai nn. 12348 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2009 ai nn. 41248/24557; SI PRECISA CHE BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. E' RAPPRESENTATA DAL SUO PROCURATORE ITALFONDIARIO S.P.A.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro _____ ; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/09/2014 ai nn. 1660 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/10/2014 ai nn. 25576/18399; - Relativamente all'unità Comune di Cinto Caomaggiore F. 9 mapp. 504 (ora 503 - vedasi visure catastali campo annotazioni - allegato C4 modifica identificativo catastale) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità Comune di Portogruaro F. 28 mapp. 220 sub 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 rif. ricerca al 4/5/16 SI PRECISA CHE BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA E' RAPPRESENTATA DAL SUO PROCURATORE ITALFONDIARIO SPA.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 615.572,41.

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: **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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 sono presenti cippi di confine, si ritiene opportuno eseguire una ricon-

finazione. Le cancellazioni presso il Serv.Pubb.Immob. sono a carico dell'acquirente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di NOTAIO GIANFRANCESCO SACCARDO in data 01/07/1976 ai nn. 28121/15088 - registrato a PORTOGRUARO in data 16/07/1976 ai nn. 717/124 - trascritto a VENEZIA in data 24/07/1976 ai nn. 11233/9359.

Note: Vi è stata modifica di identificativo catastale

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

7.2 *Conformità urbanistica*

agricolo

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato C7

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A1 - Terreno Agricolo**

Il terreno è posto in fregio a via Persiana, dista , in linea d'aria, a circa 950 m dal centro del capoluogo. L'area si trova nei pressi di una zona residenziale. La giacitura è piana con canali di scolo lungo il lato sud ovest e su testata sud. Nel momento del sopralluogo il terreno era lavorato. Molto probabilmente la vocazione è per una coltura erbacea. Lungo il perimetro vi sono dei fossati per lo scolo delle acque la quota del terreno risulta essere circa a livello della strada di accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.670,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana
 Tessitura prevalente argilla
 Sistemazioni agrarie aratura
 Sistemi irrigui presenti fossato
 Colture erbacee nessuno
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	3.670,00	1,00	3.670,00	€ 3,50
3.670,00					

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di confronto con terreni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagine presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona interessata;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €
4,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A1 - Terreno Agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	3.670,00	€ 3,50	€ 12.845,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.845,00
Valore corpo	€ 12.845,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.845,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.845,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1 - Terreno Agricolo	agricolo	3.670,00	€ 12.845,00	€ 12.845,00

8.4 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%)	€ 3.211,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.633,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 9.500,00

esterna

Oneri accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Da verificare la titolarità delle corti esterne ovvero le aree identificate al Foglio 28 map-pali 965-966. La scheda planimetrica non risulta corretta e coerente con le pertinenze esterne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rende necessaria variazione catastale per inserimento delle corti di pertinenza, delle modifiche interne e dell'ampliamento. A seguito di idonea ricerca presso gli uffici, non è stato possibile verificare la continuità storica della ditta catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quartiere centrale a ridosso del borgo storico di Portogruaro

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: SCUOLE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Vedasi paragrafo avvertenze/informazioni per l'acquirente punto 8 relativo alla corte esterna verso Via San Francesco

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: B1 - Abitazione popolare

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di _____ contro _____; A rogito di NOTAIO PERTEGATO GIORGIO in data 21/12/2007 ai nn. 271601/15804; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/12/2007 ai nn. 53410/13088; Importo ipoteca: € 661.500,00; Importo capitale: € 661.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro T _____; A rogito di TRIBUNALE PORDENONE in data 16/01/2008 ai nn. 4895/2008; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/01/2008 ai nn. 3670/811; Importo ipoteca: € _____; Importo capitale: € 860.571,83; Note: - Relativamente all'unità Comune di Cinto Caomaggiore F. 9 mapp. 504 (ora 503 - vedasi visure catastali campo annotazioni - allegato C4 modifica identificativo catastale) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità Comune di Portogruaro F. 28 mapp. 220 sub 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 rif. ricerca al 4/5/16.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro _____; A rogito di TRIBUNALE PORDENONE in data 08/10/2009 ai nn. 12348 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2009 ai nn. 41248/24557; SI PRECISA CHE BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. E' RAPPRESENTATA DAL SUO PROCURATORE ITALFONDIARIO S.P.A.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/09/2014 ai nn. 1660 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/10/2014 ai nn. 25576/18399; - Relativamente all'unità Comune di Cinto Caomaggiore F. 9 mapp. 504 (ora 503 - vedasi visure catastali campo annotazioni - allegato C4 modifica identificativo catastale) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità Comune di Portogruaro F. 28 mapp. 220 sub 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 rif. ricerca al 4/5/16 SI PRECISA CHE BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA E' RAPPRESENTATA DAL SUO PROCURATORE ITALFONDIARIO SPA.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER LA SOMMA DI EURO 615.572,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 17/06/2015 ai nn. 1351 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/07/2015 ai nn. 19424/13554; SI PRECISA CHE BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA E' RAPPRESENTATA DAL SUO PROCURATORE ITALFONDIARIO SPA.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER LA SOMMA DI EURO 615.572,41.

13. 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: **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato possibile determinare se vi sono spese dovute alla presenza di parti comuni

Millesimi di proprietà: 260,83/1000 rif. atto (allegato P5 atto 1)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per l'immobile vengono a formarsi le parti comuni secondo il disposto degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Non risultano indicazioni circa le modalità di gestione delle parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

1) Il mappale è gravato , su lato sud, da servitù di passaggio pedonale, come richiamata nell'atto di data 17/2/67 rep. n. 5390 Notaio Polizzi , reg. a Venezia il 7/3/67 al n. 5032 vol. 671 e trascritto a Venezia il 16/3/67 ai n.ri 3567/2971 (allegato P5 atto 1) . Di questa servitù non si ha incontro nella realtà ovvero non si comprende la posizione del percorso pedonale (cfr punto 8).

2) Si rimanda alla sezione relativa alle formalità e titoli edilizi per le specifiche relative alle pertinenze esterne

3) La corte esterna retrostante presenta una diversa conformazione rispetto alla rappresentazione catastale in catasto terreni (mapp. 965)

4) La planimetria catastale allegato P8 riporta una conformazione diversa della corte retrostante

5) Il mappale 966 (corte frontale) è costituito da una porzione delimitata da una recinzione con cancello pedonale mentre la parte restante è utilizzata come strada pubblica (Via San Francesco)

6) La strada di accesso (Via San Francesco) risulta piuttosto stretta con difficoltà di manovra per gli autoveicoli

7) Il mappale 965 (corte retrostante) confina con proprietà demaniale/ istituto case popolari. Lungo il lato ovest di detta corte vi è la presenza di un cancello carraio per l'accesso con i mezzi alla particella di pertinenza. L'area demaniale attualmente risulta completamente inghiaata e transitabile. Quest'ultima è accessibile da via Belli e Via Russolo. Non risultano atti di assenso, diritti reali di servitù di passaggio e/o altri titoli che consentono/autorizzano la proprietà Tarantino al passaggio su dette aree. Altresì risulta avere una forma leggermente diversa rispetto al confine catastale (presenza di una discontinuità lato sud)

8) La situazione di fatto delle corte frontale risulta diversa rispetto alla realtà. Una parte del mappale 966 risulta recintato e nella disponibilità di terzi.

9) La fossa settica e' su altra proprietà, non è stato possibile verificare la presenza di altre servitù.

10) Le cancellazioni presso il Serv.Pubb.Immob. sono a carico dell'acquirente

11) Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità e certificazioni impianti

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(quota 2/9)

(quota 2/9)

(quota 2/9)

(quota 3/9) **proprietario/i ante ven-**

tennio al 23/09/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a PORTOGRUARO in data 09/03/1989 ai nn. 1/262 - trascritto a VENEZIA in data 08/04/1989 ai nn. 7327/5180.

Note: sia allega atto vedasi allegato P5 atto 1

Titolare/Proprietario:

(quota 1/3)

(quota 1/3)

(quota 1/3) dal 23/09/2005 al 30/04/2007 . In forza di

denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a PORTOGRUARO in data 30/01/2007 ai nn.

37/2007 - trascritto a VENEZIA in data 18/05/2007 ai nn. 20600/11737.

Titolare/Proprietario:

dal 30/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN in data 30/04/2007 ai nn.

24736/9838 - registrato a PORTOGRUARO in data 14/05/2007 ai nn. 928/II - trascritto a VENEZIA in data 15/05/2007 ai nn. 24736/9838.

Note: Nell'atto notaio Polizzi (allegato P5 atto 1) risultano le pertinenze mappali 965-966. Dette pertinenze non risultano essere state trasferite attraverso le denunce di successione, vengono comunque citate nell'atto di divisione notaio Michielan (allegato P5 atto 4)

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato uso abitazione

Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 09/10/1967 al n. di prot. 16951

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: eliminazione ripostiglio per la realizzazione del bagno , spostamento porta bagno , cucina originaria invertite porta con finestra, variazione quota d'imposta piano terra (vedasi scalini accesso)

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione interna e prospettiva, non verificabili parametri edilizi urbanistici

da verificare con gli uffici comunali stima: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: riferita a scheda catastale anno 1941, costi da verificare con uffici comunale e con tecnico incaricato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nell'ubicazione in particolare la parte verso il confine demaniale (ovest) , diversa quota d'imposta, variazioni di forometria, limitate modifiche alle misure perimetrali ed interne, quota d'imposta

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: fori, murature, quota d'imposta

da verificare con uffici comunali: € 1.500,00

: € 0,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: in riferimento alla pratica n. 16951 del 9/10/67. Costi da verificare con uffici comunale e con tecnico incaricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

fabbricato ante 1938

Note generali sulla conformità: Si rimanda al PRGC del Comune di Portogruaro e alle relative norme (allegato P3)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B1 - Abitazione popolare**

L'immobile è situato a circa 350 mt dal centro del capoluogo, nelle immediate vicinanze del corso centrale. Il fabbricato è stato edificato molto probabilmente alla fine degli anni trenta. Esso è suddiviso in più unità immobiliari tipo contiguo con suddivisione sia in verticale che in orizzontale. Ogni unità immobiliare è dotata di pertinenza destinata a cortile. L'intero immobile è costituito da quattro unità immobiliari. Lungo il fronte est si trova la via San Francesco, a senso unico, dalla quale si accede all'ingresso pedonale principale. L'area antistante la porta d'ingresso è completamente recintata con muretto in blocchi in cemento intonacati e ringhiera metallica. Dal punto distributivo la costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra con piano leggermente rialzato. Al piano terra si trova una zona ingresso da cui si distribuiscono i vani della zona giorno ovvero una camera, un bagno (dotato di doccia, lavello, bidet e wc), un vano soggiorno collegato alla cucina realizzata su un'appendice in ampliamento. Nel medesimo ampliamento, nella parte terminale, trova posto un vano destinato a CT / lavanderia. Nella zona ingresso vi è la scala a doppia rampa che porta al primo piano al cui termine vi è un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera singola e alla camera matrimoniale. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate di diversa colorazione e natura, così come il rivestimento nel servizio igienico, la rampa delle scale è rivestita in linoleum. Gli infissi sono in legno con vetro singolo alcuni dotati di doppio vetro e scuretto in legno, le porte interne sono in legno tamburato o in telaio in legno massiccio con pannellatura in legno. Il portoncino d'ingresso è in PVC con sopraluca. L'immobile è dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia con alcuni prese e frutti di recente sostituzione, non risulta agli atti il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore a metano con caldaia tradizionale collegato ad un sistema di distribuzione, molto probabilmente del tipo mono tubo, con terminali di emissione in alluminio a piastra. Il generatore di calore è utilizzato anche per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria. Vi è la presenza di un impianto di climatizzazione a split solo al piano terra. Per l'impianto di riscaldamento e la relativa linea gas non è stata prodotta la relativa certificazione di conformità. La fornitura dell'acqua potabile avviene da acquedotto comunale il cui gruppo di misura è interrato all'interno di un pozzetto posto nella corte verso via San Francesco. La fornitura gas metano avviene sempre da via San Francesco. Il sistema di smaltimento dei reflui viene convogliato nella fossa settica posta nella proprietà confinante. La corte esterna risulta nella parte lungo la via principale completamente in ghiaia mentre nella parte retrostante la corte è parzialmente piastrellata con piastre in ghaino lavato. Alla corte retrostante si accede dall'interno del fabbricato o attraverso un cancello carraio, dotato di una breve rampa, posto lungo l'ex argine di proprietà demaniale (non risultano servitù di passaggio vds avvertenze).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

2/3 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1938

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza interna di circa: PT 290 cm - P1 260 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di una importante manutenzione straordinaria. In particolare si segnalano nel muro della rampa scale e nella camera matrimoniale muffe e infiltrazioni d'acqua. Molto probabilmente è necessario il rifacimento della copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare - Note: controsoffitto in cannicciato/ cartongesso in talune parti amalarato
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse - Note: doppi vetri con telaio in alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: varie tipologie di rivestimento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: linoleum condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: impianto dotato di split al PT
-----------------	---

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: la fossa si trova in altra proprietà
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: da verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: suffi- cienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Elaborazione grafica da rilievo con calcolo superfici, nel prezzo unitario vengono considerate le pertinenze esterne.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00	€ 1.000,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00	€ 1.000,00

101,00

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: 2-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Economico

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Metodo del confronto con immobili simili .

16. Fonti di informazione:

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: Tecnici locali, agenzie immobiliari , borsini immobiliari, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100-1400 €/mq.

16. Valutazione corpi:

B1 - Abitazione popolare. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene valutata la quota intera in quanto risulta a decreto di pignoramento integrativo.

A seguito di informazioni desunte da tecnici locali viste le risultanze del sopralluogo presso l'immobile si denota che trattasi di un quartiere centrale in cui si rileva una certa vivacità del mercato immobiliare. Tale vivacità è dovuta dalla presenza di immobili simili, che a seguito di importanti ristrutturazioni, consentono di valorizzare in termini architettonici e di fruibilità il fabbricato. La valorizzazione viene effettuata considerando anche il più probabile valore di mercato del bene ristrutturato quindi considerando l'ipotetica convenienza economica nella effettuazione di importanti opere di ristrutturazione .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
PIANO PRIMO	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.000,00
scarsa manutenzione detrazione del 15.00%	€ -15.150,00
Valore corpo	€ 85.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B1 - Abitazione popolare	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,00	€ 85.850,00	€ 85.850,00

16. 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%)	€ 21.462,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.687,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.000,00

NOTE AL RAPPORTO DI STIMA

1) I costi per le operazioni di regolarizzazione edilizia urbanistica sono presunti e da verificare con le rispettive Amministrazioni Comunali e con il tecnico incaricato

2) La variazione catastale relativa al lotto B verrà presentata in seguito, in quanto è necessario verificare gli adempimenti formali con il G.E. necessari per una corretta definizione della pratica in relazione alla situazione delle corti esclusive non intestate in modo corretto.

Lo scrivente ha già avuto modo di concordare, con un funzionario dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Venezia, una ipotesi formale per la risoluzione delle problematiche catastali.

3) Nella perizia non sono considerate le spese e le imposte conseguenti alle successioni integrative necessarie per la continuità delle trascrizioni e dei relativi titoli di proprietà (Costo presunto € 3000/4000 circa).

4) Le cancellazioni delle trascrizioni sono a carico dell'acquirente.

5) Nel prezzo finale sono state considerate anche le corti esterne in quanto pertinenze essenziali per la fruibilità dell'immobile.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea. Alle parti viene inviata tramite servizio postale con procedura raccomandata AR, su supporto CD-ROM e cartaceo o attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive).

Data generazione:
02-06-2016 10:06:50

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

INDICE ALLEGATI

ALLA PERIZIA RELATIVA ALL' ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2014

Lotto A - Immobile in Comune di Cinto Caomaggiore

- C1 – estratto mappa satellitare
- C2 - estratto mappa catastale
- C3 – estratto P.R.G.C.
- C4 – visure catastali attuali (storica)
- C5 – titoli di proprietà
- C6 – documentazione fotografica
- C7 – certificato di destinazione urbanistica (comprensivo di N.T.A.)
- C8 – frazionamento catastale originario

Lotto B - Immobile in Comune di Portogruaro

- P1 – estratto mappa satellitare
- P2 - estratto mappa catastale
- P3 – estratto P.R.G.C.
- P4 – visure catastali attuali
- P5 – titoli di proprietà
- P6 – documentazione fotografica
- P7 – titoli edilizi
- P8 – planimetria catastale
- P9 - certificato insussistenza prov. sanzionatori
- P10 – Attestato Prestazione Energetica

Altra documentazione

- 1 – estratto per riassunto atto di matrimonio