

---

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

**Impianti:**

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

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'Ossevatorio 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
<b>TOTALE</b>				<b>182,10 mq</b>	

#### 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

MODULARIO  
F. rig. rond. 486

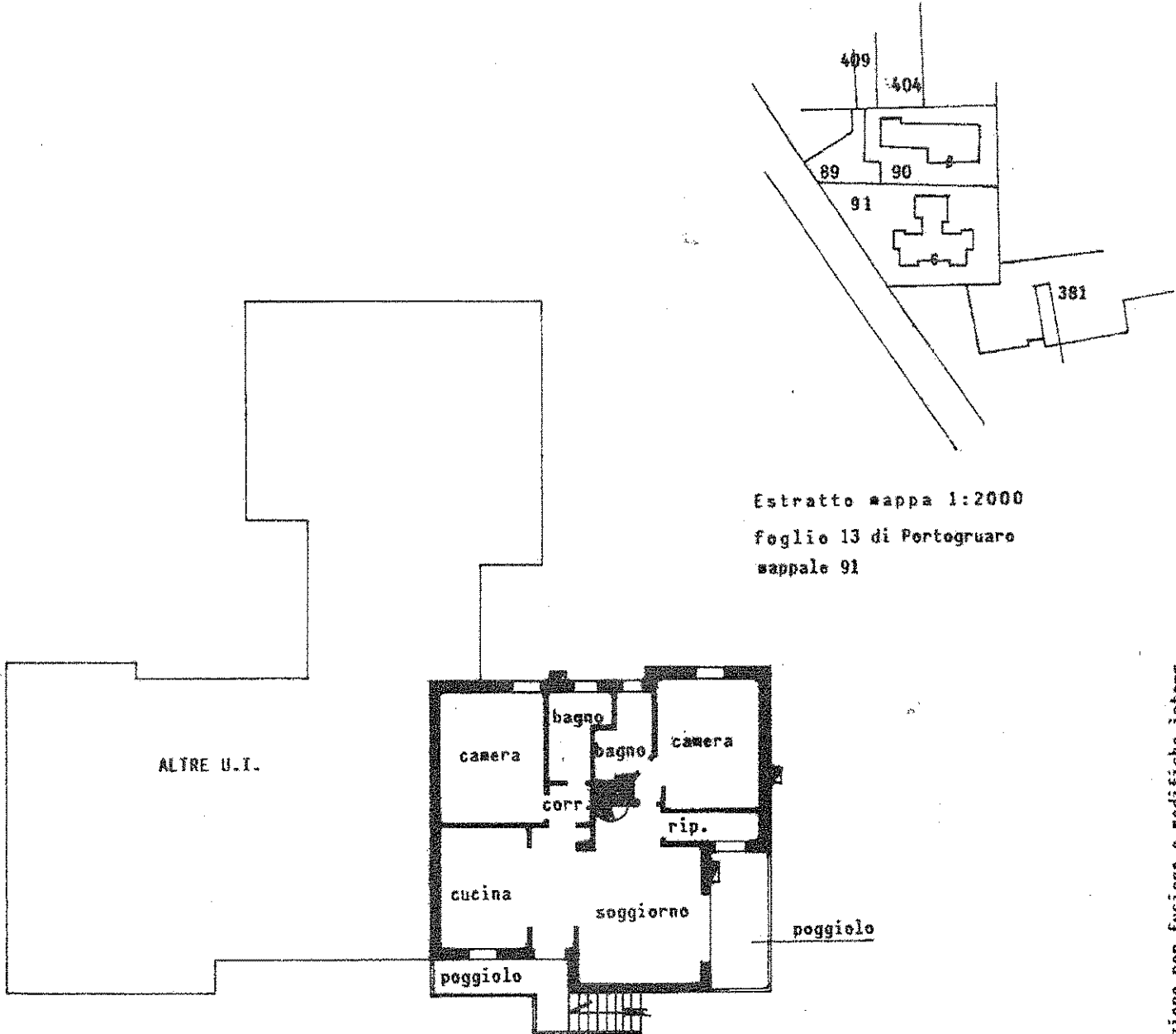


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
**400**

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. Marzintotto Ugo  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

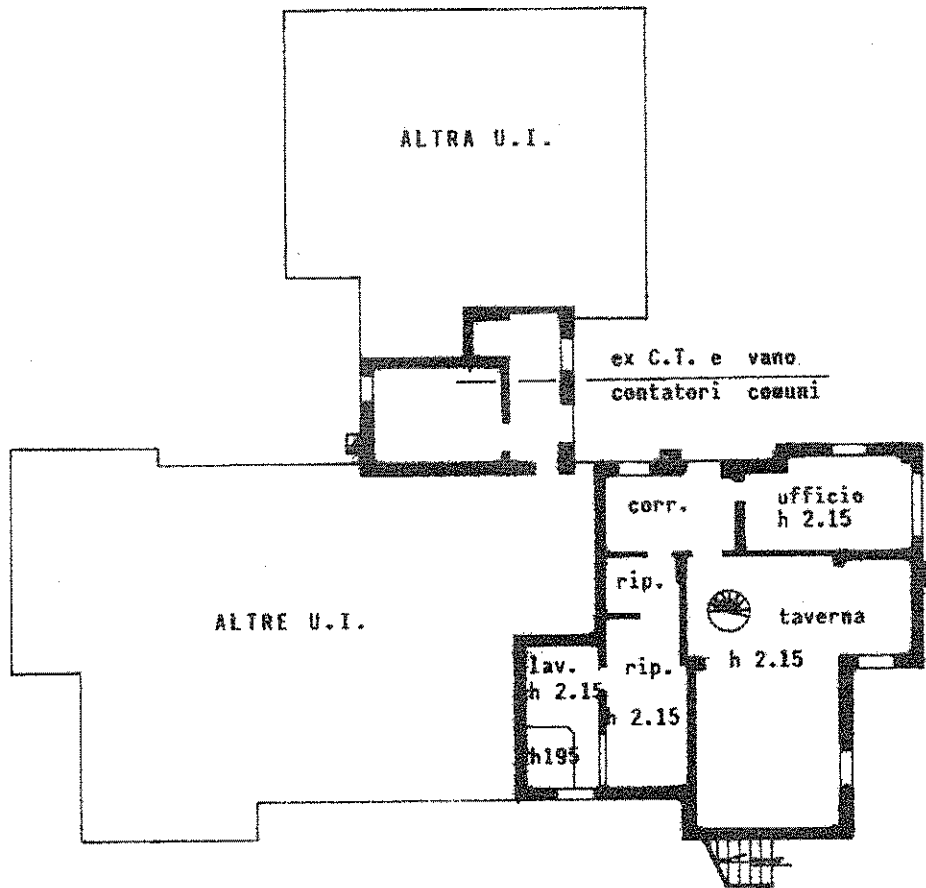
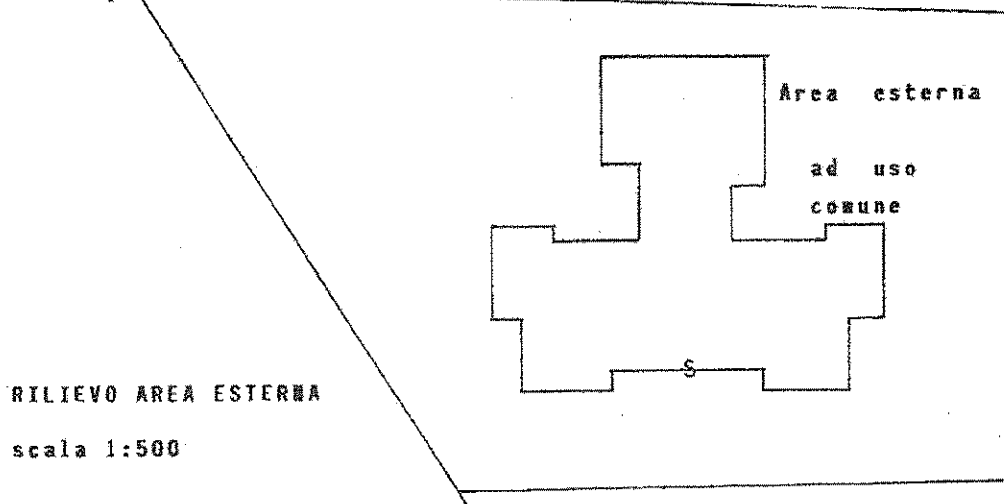
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei geometri

Data presentazione: 11/01/1993 - Data: 01/06/2016 - n. EN0049574 - Richiedente: TRIBUNALE DI PORDENONE

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