

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 I

Cod. Fi

Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

n

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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 aranzia 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 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 Forner Giuseppe Srl contro 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 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 dce quale mandataria della reto, 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: uota 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: 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: 003 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:

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:

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:

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:

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

Cod. Fito - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-1996

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'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
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



Stato conservativo: Ottimo / Nuovo

Valore di mercato minimo (€/mq): 1.150

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.350



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Ricerca del valore di mercato dell'immobile per Stima sintetica per comparazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie lorda commerciale, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 14/10/2016 e sono state ricavate dalle planimetrie in possesso. Le superfici delle pertinenze (terrazze, piano interrato) sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio)

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro Ufficio Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate OMI

Borsino immobiliare

Tecnoborsa;

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

Valore medio per destinazione 764 € per mq.

Parametro della consistenza: superficie commerciale lorda..



8.2 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato	101,00	€ 764,00	€ 77.164,00
Piano seminterrato	77,25	€ 764,00	€ 59.019,00
Poggioli	3,85	€ 764,00	€ 2.941,40
Totale	182,10		
Valore corpo			€ 139.048,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.048,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile	Abitazione di tipo civile [A2]	182,10	€ 139.048,00	€ 139.048,00

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%)

€ 34.762,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 103.086,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 103.086,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 103.000,00

Pordenone, 24-11-2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto alla stima

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch